



**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA
CAMPUS I
FACULDADE DE DIREITO**

ISABELA GABRIELE GOMES PEREIRA SILVA

RESPONSABILIDADE JURÍDICA DO REGISTRADOR DE IMÓVEL

**CAMPINA GRANDE - PB
2019**

ISABELA GABRIELE GOMES PEREIRA SILVA

RESPONSABILIDADE JURÍDICA DO REGISTRADOR DE IMÓVEL

Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) apresentado ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Estadual da Paraíba, em cumprimento à exigência para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Área de concentração: Direito Civil.

Orientador: Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento.

**CAMPINA GRANDE - PB
2019**

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

S586r Silva, Isabela Gabriele Gomes Pereira.
Responsabilidade jurídica do registrador de imóvel
[manuscrito] / Isabela Gabriele Gomes Pereira Silva. - 2019.
29 p.
Digitado.
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) -
Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Ciências
Jurídicas , 2019.
"Orientação : Prof. Dr. Fábio Severiano do Nascimento. ,
Coordenação do Curso de Direito - CCJ."
1. Registro de imóveis. 2. Responsabilidade Jurídica. 3.
Registrador de imóvel. 4. Direito Civil. 5. Responsabilidade do
Estado. I. Título
21. ed. CDD 347

ISABELA GABRIELE GOMES PEREIRA SILVA

RESPONSABILIDADE JURÍDICA DO REGISTRADOR DE IMÓVEL

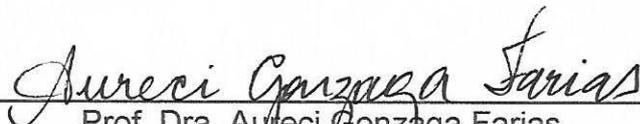
Trabalho de Conclusão de Curso (Artigo) apresentado ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Estadual da Paraíba, em cumprimento à exigência para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Aprovada em: 19/06/2019.

BANCA EXAMINADORA



Prof. Dr. Fabio Severiano do Nascimento (Orientador)
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Dra. Aureci Gonzaga Farias
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)



Prof. Me. Herleide Herculano Delgado
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

Dedico este trabalho a minha mãe, pela dedicação, companheirismo e amizade, e minha avó Maria (em memória).

AGRADECIMENTOS

Sonhar, viver e todo dia agradecer.

Agradeço a Deus que me guardou, me deu sabedoria e forças para superar cada dificuldade, me proporcionando a realização de mais um sonho hoje.

À minha mãe Edvânia que me apoiou em cada decisão, sendo meu porto seguro nessa jornada da vida, me ensinando a ser forte e lutar para que cada sonho se torne realidade, torcendo sempre pelo meu sucesso.

A minha avó Maria (em memória) e as minhas tias Katia e Graças, por todo carinho e contribuição na minha formação como pessoa.

Ao professor Fábio Severiano do Nascimento pelas leituras sugeridas ao longo dessa orientação e pela dedicação.

Aos professores, colegas de turma e funcionários do Curso de Direito da UEPB, pela oportunidade de convívio e exemplo diário dedicação e renovação da vocação de ensino e pesquisa.

SUMÁRIO

	INTRODUÇÃO	06
1	REGISTRO DE IMÓVEIS	08
1.1	ESCORÇO HISTÓRICO E NATUREZA JURÍDICA DO REGISTRO DE IMÓVEL.....	08
1.2	REGISTRADOR DE IMÓVEL E OS PRINCÍPIOS JURÍDICOS QUE REGEM SUA ATIVIDADE.....	09
2	RESPONSABILIDADE JURÍDICA	11
2.1	CONCEITO E FUNÇÃO DA RESPONSABILIDADE.....	11
2.2	PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE.....	13
2.3	RESPONSABILIDADE CIVIL.....	14
2.4	RESPONSABILIDADE PENAL.....	16
3	RESPONSABILIDADE JURÍDICA DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS	17
3.1	RESPONSABILIDADE CIVIL DO REGISTRADOR DE IMÓVEL.....	18
3.2	RESPONSABILIDADE PENAL DO REGISTRADOR DE IMÓVEL.....	19
3.3	RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA DO REGISTRADOR DE IMÓVEL.....	20
3.4	RESPONSABILIDADE DO ESTADO POR ATOS DA ATIVIDADE CARTORÁRIA	22
	CONSIDERAÇÕES FINAIS	25
	REFERÊNCIAS	27

RESPONSABILIDADE JURÍDICA DO REGISTRADOR DE IMÓVEL

Isabela Gabriele Gomes Pereira Silva¹

RESUMO

Tendo em vista o uso recorrente da atividade registral imobiliária nos negócios jurídicos, o presente estudo tratará da Responsabilidade jurídica do Registrador de Imóveis, a fim de identificar os limites dessa responsabilidade e quais as implicações do Estado frente ao exercício da função registral de imóveis. Para tanto, é necessário descrever a atividade de registro de imóveis; descrever uma teoria geral da responsabilidade jurídica; analisar a responsabilidade jurídica do Estado frente a atividade do registrador de imóveis. A pesquisa foi teórica; o nível de estudo foi descritivo; o método de abordagem foi dedutivo e a técnica de pesquisa a ser utilizada foi documental e bibliográfica. O Registrador de Imóvel na responsabilidade civil responde de maneira subjetiva, na responsabilidade penal ele responde pelos seus atos praticados, incorrendo nos crimes comuns e nos crimes próprios da Administração Pública. O Estado tem responsabilidade civil objetiva, cabendo direito de regressão em face do registrador.

Palavras-Chave: Registro de imóveis. Estado. Culpa.

RESUMÉN

En vista del uso recurrente de la actividad registral inmobiliaria en los negocios jurídicos, el presente estudio tratará de la Responsabilidad jurídica del Registrador de Inmuebles, a fin de identificar los límites de esa responsabilidad y cuáles son las implicaciones del Estado frente al ejercicio de la función registral de inmuebles. Para ello, es necesario describir la actividad de registro de inmuebles; describir una teoría general de la responsabilidad jurídica; analizar la responsabilidad jurídica del Estado frente a la actividad del registrador de inmuebles. La investigación fue teórica; el nivel de estudio fue descriptivo; el método de abordaje fue deductivo y la técnica de investigación a ser utilizada fue documental y bibliográfica. El Registrador de Propiedad en la responsabilidad civil responde de manera subjetiva, en la responsabilidad penal él responde por sus actos practicados, incurriendo en los crímenes comunes y en los crímenes propios de la Administración Pública. El Estado tiene responsabilidad civil objetiva, cabiendo derecho de regresión frente al registrador.

Palabras clave: Registro de inmuebles. Estado. Culpabilidad.

¹ Graduanda no Curso de Direito no Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Estadual da Paraíba.

INTRODUÇÃO

Observa-se que a atividade do registrador de Imóvel tem sido alvo de constantes questionamentos judiciais nos últimos anos, em especial quando se trata de prejuízo causado por erros em matrículas de imóveis. Sendo assim, ganha relevância a Responsabilidade jurídica desse agente, já que o direito de reparação é um bem jurídico tutelado pelo ordenamento jurídico. A pesquisa buscará elementos capazes de elencar a extensão da responsabilidade na prática infrações cíveis e penais por registradores, bem como as sanções a que estão sujeitos.

Desta forma, o objetivo primordial do presente trabalho, não esgota o assunto em questão, mas sim produz informações atuais e úteis aos operadores do Direito com a devida finalidade de analisar a relação entre o Registrador e a sociedade, onde se discute a forma de obrigação assumida ao realizar os diversos procedimentos cartorários, bem como correlacionar essa responsabilidade com a figura do Estado.

O presente Trabalho tem como tema a responsabilidade jurídica do registrador imobiliário e do Estado. Diante da dinâmica das relações em sociedade somos levados a elaborar um estudo mais detido sobre o tema; e assim refletimos como o registrador de imóvel pode ser responsabilizado juridicamente no exercício de sua função?

Analisar a responsabilidade jurídica do registrador de Imóveis, a fim de identificar os limites dessa responsabilidade e quais as implicações do Estado frente ao exercício da função registral de imóveis é o foco deste trabalho.

Para alcançar esse objetivo o primeiro capítulo analisa um esboço histórico da atividade do registro de imóveis até os dias atuais, a natureza jurídica, os princípios basilares, apontando todas as suas características, e falando sobre cartório de imóveis de Campina Grande com todas as suas características, atribuições e peculiaridades.

O segundo capítulo apresenta uma teoria geral da responsabilidade, apontado seu conceito, função, espécies e pressupostos.

E no terceiro capítulo, explanou a respeito da responsabilidade civil, penal e administrativa do registrador de imóvel e as implicações dessa responsabilidade para o Estado.

A pesquisa foi teórica, mas o fenômeno jurídico estudado trará contribuições práticas, principalmente, para transações imobiliárias. O estudo foi descritivo, pois buscou descrever a responsabilidade jurídica do registrador de imóveis e as implicações para o Estado. O método utilizado na pesquisa foi o dedutivo, partindo de uma análise geral da responsabilidade jurídica para uma análise particular que é a responsabilidade jurídica do registrador de imóveis e do Estado; e a técnica de pesquisa utilizada foi bibliográfica (livros, revistas, publicações avulsas e imprensa escrita) e documental (julgados).

Ao final deste trabalho verificou-se que os objetivos foram atendidos. Com o levantamento de dados suficientemente analisados permite-se a elaboração de uma resposta ao problema. Nesse sentido, verificou-se que o Registrador de Imóvel na responsabilidade civil responde de maneira subjetiva, na responsabilidade penal ele responde pelos seus atos praticados, incorrendo nos crimes comuns e nos crimes próprios da Administração Pública. O Estado tem responsabilidade civil objetiva, cabendo direito de regressão.

1 REGISTRO DE IMÓVEIS

Neste capítulo será abordado o registro de imóvel, desde sua implantação no Brasil, desenvolvendo toda a construção histórica e sua natureza jurídica. Tratará ainda, da figura do registrador de imóvel e apontará os princípios básicos que regem a atividade.

1.1 ESCORÇO HISTÓRICO E NATUREZA JURÍDICA DO REGISTRO DE IMÓVEL

No Brasil, o Direito Registral tem por base o legado legislativo português e canônico. Desde a descoberta das terras houve uma preocupação de Portugal com posse e ocupação do território. Com o Tratado de Tordesilhas, primeiro documento oficial que tratava do registro da posse do Brasil, o território foi dividido entre Portugal e Espanha. O rei de Portugal dividiu a parte que lhe pertencia em capitanias hereditárias, estabelecendo donatários responsáveis por sua administração, estes por sua vez subdividiam as capitanias em sesmarias. Lecionam Siqueira e Siqueira (2000, p. 52) sobre o assunto que em

1530, por meio de Carta Régia, foi nomeado o primeiro desses delegados, Martim Afonso de Souza, com competência para distribuir terras que fosse descobrindo. Com a implantação das Capitanias Hereditárias, a tarefa de delegado sesmeiro passou a ser exercida pelos donatários e, posteriormente, aos Governantes-Gerais do Brasil.

O registro dessas posses foi realizado com a promulgação da Lei nº 650 de 1850, sendo de responsabilidade da Paroquia Católica a lavratura em livros dos possuidores e da tradição, ou transmissão, das terras. Um marco para o Registro de Imóveis foi a Lei nº 1.237, que substituiu o regime de tradição pelo regime de transcrição como forma de transferência da posse de terras. O Código Civil de 1916 manteve o regime de transcrição, mas cabendo prova em contrário. A Lei nº 4.827 de 1924, reformulou o sistema de registro com base no princípio da continuidade, estabelecendo que, para que houvesse qualquer transcrição ou inscrição no registro, era necessário a apresentação do registro do título anterior.

A Lei nº 6.015 de 1973, instituiu a matrícula, que aperfeiçoou o sistema de Registro de Imóveis reduzindo a quantidade de livros, pois centralizou um livro principal para os imóveis e suas anotações, unindo em um só documento todas as

informações sobre o imóvel. O Código Civil de 2002 manteve o sistema de matrícula e corrigiu algumas imperfeições no sistema, instituindo no artigo 1.227 que os direitos reais sobre imóveis constituídos ou transmitidos por atos entre vivos só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos.

A Constituição Federal de 1988 alterou o modelo de serventias extrajudiciais para serviços notariais e de registro, estabelecendo que deve-se transmitir a titularidade por meio de concurso público e prova de títulos, sendo o serviço de caráter privado delegado pelo Poder Público.

Cabe ressaltar que, atualmente, no sistema notarial brasileiro, ainda existem delegações de titularidades de cartório que foram concedidas por intermédio do sistema de serventias, uma vez que elas não foram revogadas pela Constituição de 1988. Essas existem até a morte ou incapacidade do titular da serventia e, após a extinção, haverá a transmissão da titularidade por meio de concurso público.

O Estado é titular do Poder, cabendo a ele a fiscalização da delegação. Os registradores exercem uma função pública e, desta forma, são considerados agentes públicos por delegação do Poder Público, devendo se subordinar as regras de direito público. Adota-se, desta forma, um regime jurídico híbrido, submetido as regras de direito público, e paralelamente, uma atividade privada, devendo arcar com suas despesas, sem a ajuda do custeamento do Estado, podendo também fazer a contratação de funcionários que serão submetidos ao regime celetista. Ao Poder Judiciário também cabe a fiscalização dos atos notariais e de registro.

Segundo Lups (2019), atualmente existe apenas um cartório de registro de imóveis em Campina Grande, o 1º Tabelionato de Notas e Anexos, que está na titularidade de Ivandro Moura Cunha Lima, sendo atualmente substituído por Ivana Borborema Cunha Lima e Marta Cunha Lima de Oliveira. Ele atende os municípios de Campina Grande, Aguiar, Boa Vista, Lagoa Seca e Massaranduba, possuindo as seguintes atribuições: Notas, Protesto de Títulos, Registro de Imóveis. O cartório iniciou suas atividades em 31 de março de 1828, sob o sistema de serventias.

1.2 REGISTRADOR DE IMÓVEL E OS PRINCÍPIOS JURÍDICOS QUE REGEM SUA ATIVIDADE

O Registrador de Imóvel é encarregado por anotações referentes a bens imóveis. Esse realiza a inscrição do título do imóvel, garantindo a observância dos

princípios da atividade cartorária. Entretanto, o serviço desempenhado não se resume apenas nas funções de registro e autenticação nas matrículas dos imóveis. Esse também é responsável pela fiscalização do pagamento de impostos relacionados a propriedade, auxiliando o Estado a auferir receitas tributárias para custear as despesas públicas.

Confere também eficácia para os títulos de imóveis, possibilitando que títulos públicos e privados sejam disponíveis para conhecimento da sociedade, garantindo, desta forma, a presunção relativa de prova da propriedade de um imóvel. Deve também analisar o título, fazendo juízo de valor sobre a legalidade dos documentos que lhes são apresentados e a validade dos negócios jurídicos. Um dos pré-requisitos que auxiliam a função de Registrador de Imóvel é exigência do Bacharelado em Direito para tomar posse do cargo, uma vez que pressupõe que o mesmo detenha um conhecimento jurídico.

O Brasil adota o sistema de Registros de Direitos, no qual o registro deve conter informações da constituição do direito da propriedade do imóvel, devendo ser levantadas todas as informações pertinentes a matrícula. Esse sistema busca evitar a incidência de fraude no processo de registro, mantendo a segurança e confiabilidade dos negócios imobiliários, fazendo com que as relações patrimoniais tenham um controle direto do ordenamento jurídico. A matrícula garante presunção relativa, gerando obrigações entre as partes.

Os princípios são norteadores do Registro de Imóveis, estabelecendo quais os parâmetros adotados, visando garantir segurança jurídica dos atos de registro de imóveis. Na prova de violação ou inobservância de um princípio, haverá possibilidade de decretação de nulidade do ato e ingresso de ação judicial para apurar a conduta. Destacam-se os princípios da Publicidade, da Fé Pública, da Especialidade, da Continuidade, da Disponibilidade e da Legalidade.

O princípio da publicidade tem aplicação geral a todos os atos de registro cartorário, por ele tornam-se público a todos a existência dos atos e fatos registrados. Os livros de registros devem ficar à disposição do público, visando amparar a sociedade em geral e prevenir fraudes.

Por fé pública registral presume-se que todas as soluções jurídicas levadas a registro são verdadeiras. A fé pública protege a inscrição dos direitos, não se estendendo aos fatos a eles ligados, fundamentando-se no forma como as partes pactuam o negócio perante o tabelião.

Pelo princípio da Especialidade entende-se que todo registro deve ter um imóvel especificado, individualizado, onde deve ser feita a descrição de algo certo, com área e localidade definidas, restando o mesmo inconfundível entre os demais imóveis.

Pelo princípio da Continuidade, entende-se que na matrícula de cada imóvel deve existir uma cadeia de titularidade da propriedade, onde devem constar anotações pertinentes ao imóvel. Para que seja possível a anotação de um ato é necessário a presença do outorgante no momento do registro. Esse princípio assegura a legitimidade no momento da transmissão, evitando possíveis fraudes, criando uma cadeia lógica na matrícula do imóvel.

O princípio da Disponibilidade diz que a transferência deve observar e respeitar a proporção da propriedade que cabe ao alienante sobre o imóvel. Desta forma, só é possível a transmissão do quantum que lhe cabe sobre o imóvel.

O princípio da legalidade, através da verificação de validade para efetivação do registro, é um mecanismo impeditivo de que títulos inválidos ou imperfeitos ingressem no Cartório de Registro de Imóveis.

2 RESPONSABILIDADE JURÍDICA

Neste capítulo será abordada a responsabilidade jurídica, delimitando seu conceito no ordenamento jurídico atual, sua função e importância do instituto. Serão apontados os pressupostos da responsabilidade jurídica e discutida a responsabilidade civil e a responsabilidade penal dentro do ordenamento jurídico brasileiro.

2.1 CONCEITO E FUNÇÃO DA RESPONSABILIDADE

As relações sociais estão cada vez mais dinâmicas ampliando-se as possibilidades de danos, desta forma, cabe ao judiciário delimitar o que considera-se como lícito e ilícito, determinando onde deve haver aplicação da responsabilidade jurídica que fundamenta-se nos danos materiais e morais. A responsabilidade pode ser indireta, quando o agente responde pelos atos que não praticou, havendo nexo de entre dever e dano, ou responsabilidade direta quando o agente comete produz, seja por omissão ou dolo, o ato que causou o dano. Segundo Nader (2016, p. 35) a

responsabilidade civil implica duas ordens de deveres: uma, de natureza primária, em que se exige do agente o cumprimento de determinado dever, como o de conduzir a causa de seu cliente com zelo e dedicação; outra, de ordem secundária, quando o agente descumpra o dever, gerando com a sua conduta uma lesão, ao patrimônio ou à pessoa, a ser reparada mediante indenização pecuniária.

A responsabilidade está atrelada ao dever de reparação, surgindo quando há descumprimento de um dever jurídico básico, definido e imposto em lei ou em acordo entre as partes. Quando o agente viola um dever jurídico pratica ato ilícito com consequências extracontratual ou contratual. Segundo Stoco (2007, p.114), a noção de responsabilidade vem do latim

respondere, responder a alguma coisa, ou seja, a necessidade que existe de responsabilizar alguém pelos seus atos danosos. Essa imposição estabelecida pelo meio social regrado, através dos integrantes da sociedade humana, de impor a todos o dever de responder por seus atos, traduz a própria noção de justiça existente no grupo social estratificado. Revela-se, pois, como algo inarredável da natureza humana.

A responsabilidade tem três funções principais, a de reparação, a de prevenção de danos e a de punição. Por reparação, entende-se como a recomposição moral e patrimonial proporcional ao dano sofrido, Nader (2016, p. 41) a responsabilidade visa o

retorno ao *statu quo ante*, seguindo-se o princípio da *restitutio in integrum*. A indenização pecuniária se justifica quando o tipo de dano causado não comporta aquela reparação, como se verifica nos danos de natureza moral ou quando a coisa é destruída.

A reparação deve abranger todos os danos impostos pelo agente à vítima, sejam estes materiais ou morais, possível a cumulação das modalidades. A reparação apenas parcial de danos teria o sentido igualmente de *justiça parcial* e está, quando aplicada, corresponde à *injustiça parcial*.

Em se tratando de prevenção de danos, é dever do Poder Legislativo, com a confecção de norma eficazes na prevenção de danos, e do Poder Judiciário, com o controle repressivo aos danos já consumados com a tarefa de impor sanções que desestimulem a prática de novos ilícitos, a efetiva prevenção e controle dos danos. Nader (2016, p. 41-42), explica que a

previsão legal ou contratual da reparação reforça nas pessoas a consciência da importância de *não lesar outrem*. Inegavelmente, mais importante do que a reparação é o efeito preventivo da disposição legal. Ao impor a obrigação de reparar os danos, as sentenças

judiciais desenvolvem uma atividade pedagógica, educativa, evitando, em muitos casos, a prática de atos ilícitos.

O Direito Processual deve fornecer aos operadores jurídicos instrumentos *ágeis e eficazes* para se poder neutralizar a conduta danosa em face de outrem, impedindo, destarte, que a *potência* se transforme em *ato*.

A função punitiva, a seguir considerada, reforça o efeito preventivo da responsabilidade civil.

A punição está mais evidente na responsabilidade penal, uma vez que há individualização da pena e da punição, na responsabilidade civil a punição tem cunho patrimonial, Nader (2016, p. 43) explica que a

finalidade punitiva da responsabilidade, em nossa experiência, é própria da esfera criminal. No âmbito civil é bastante relativa, pois nem sempre o dever de ressarcir impõe sacrifícios pessoais ao ofensor, especialmente quando integrante de classe social favorecida.

Nos moldes do Direito norte-americano, a função punitiva induz ao *enriquecimento sem causa*. Por outro lado, nas ofensas mais graves aos direitos, em que se verificam a tangibilidade da dignidade humana, o *quantum* indenizatório pode alcançar cifras substanciais, dependendo das circunstâncias, especialmente da fortuna do ofensor e da extensão dos danos. Em nossa experiência, admite-se, ainda, a reparação cumulativa por danos materiais e morais, que produz, também, efeito punitivo.

Desta forma, compreende que função essencial da responsabilidade jurídica é manter em equilíbrio as relações sociais, buscando a justiça e a reparação para a vítima. A função da prevenção está diretamente ligada a função reparatória, uma vez que, pune-se o autor do dano com a finalidade de reparar a vítima, fazendo que a punição sirva como parâmetro para que não ocorram novos danos.

2.2 PRESSUPOSTOS DA RESPONSABILIDADE

A base da responsabilidade jurídica está na obrigação de reparar outrem quando ocorre um dano, pois aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito (CC, art. 186).

O artigo supratranscrito destaca quatro elementos essenciais da responsabilidade jurídica: a ação ou omissão, a culpa ou dolo do agente, a relação de causalidade e o dano experimentado pela vítima. Segundo Gonçalves (2014, pp. 66-67), entende os pressupostos como

Ação ou omissão - Inicialmente, refere-se a lei a qualquer pessoa que, por ação ou omissão, venha a causar dano a outrem. A responsabilidade pode

derivar de ato próprio, de ato de terceiro que esteja sob a guarda do agente, e ainda de danos causados por coisas e animais que lhe pertençam.

Culpa ou dolo do agente - O dolo consiste na vontade de cometer uma violação de direito, e a culpa, na falta de diligência.

Relação de causalidade - É a relação de causa e efeito entre a ação ou omissão do agente e o dano verificado. Vem expressa no verbo "causar", utilizado no art. 186. Sem ela, não existe a obrigação de indenizar. Se houve o dano mas sua causa não está relacionada com o comportamento do agente, inexistente a relação de causalidade e também a obrigação de indenizar.

Dano - Sem a prova do dano, ninguém pode ser responsabilizado civilmente. O dano pode ser material ou simplesmente moral, ou seja, sem repercussão na órbita financeira do ofendido.

Para que efetivamente haja o dever de reparar é necessária a caracterização desses pressupostos básicos da responsabilidade jurídica. A conduta do agente deve ser por ação ou omissiva, de modo a caracterizar o elemento da vontade em fazer ou não fazer, podendo ser controlada pelo agente por sua consciência em fazer. A culpa e o dolo estão diretamente ligados a omissão e a ação. A relação de causalidade é a ligação para que se configure o dever de reparar, sem que seja configurado o nexo causal não se fala em reparação. Há dano quando o bem jurídico, seja patrimonial ou moral, sofre alguma lesão.

2.3 RESPONSABILIDADE CIVIL

A responsabilidade civil está atrelada ao dever de reparar a vítima de um dano causado por ilícito sofrido e se vincula a obrigação estabelecida no universo jurídico cível que recai sob o patrimônio. As obrigações podem derivar da vontade humana, através dos contratos, ou são estabelecidas por lei, em casos específicos. Diniz (2007, p. 34), assim define a responsabilidade civil como a

aplicação de medidas que obriguem alguém a reparar o dano moral e 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.

O Código Civil de 2002, em seu artigo 186 e 927, disciplina sobre a responsabilidade civil:

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

Desta forma, a responsabilidade civil pauta-se na culpa cabendo a reparação pelo ilícito sofrido, adotando, desta forma, a responsabilidade subjetiva. A concepção de culpa é de ação ou omissão voluntária, decorrente de negligência, imperícia ou imprudência. Entende-se por conduta imprudente a ação sem as precauções necessárias afetando o interesse de outrem; por conduta negligente a inobservância de um dever do agente e por imperícia a ausência de conhecimentos técnicos básicos para realização da ação.

Desta forma a doutrina se volta a dois tipos de responsabilidade. A saber, a responsabilidade subjetiva, ancorada no conceito de culpa, e a responsabilidade objetiva, baseada na teoria do risco. Assim, segundo os ensinamentos de Diniz (2007, pp. 12-13):

A noção de risco prescinde da prova da culpa do lesante, contentando-se com a simples causação externa, bastando a prova de que o evento decorreu do exercício da atividade, para que o prejuízo por ela criado seja indenizado. Baseia-se no princípio do *ubi emolumentum, ibi ius*, isto é, a pessoa que se aproveitar dos riscos ocasionados deverá arcar com suas consequências.

A teoria subjetiva pressupõe dolo ou culpa como condição para responsabilidade civil, a inexistência de culpa exclui a responsabilidade. Desta forma, para que haja reparação há necessidade de comprovação da culpa do agente, ficando o dano configurado com o dolo ou a culpa. Na teoria objetiva, a lei determina as situações em que deve haver reparação, mesmo que tal ato seja cometido sem culpa, sendo necessária apenas a demonstração entre o denexo de causalidade e o dano. Neste caso, dispensa-se a demonstração de culpa por parte do agente.

Em relação ao *quantum* indenizatório, não há diferenciações a respeito da conduta culposa ou dolosa, conforme o entendimento expresso por Gonçalves (2014, p. 532):

Tenha o agente agido com dolo ou culpa levíssima, existirá sempre a obrigação de indenizar, obrigação esta que será calculada exclusivamente sobre a extensão do dano. Em outras palavras, mede-se a indenização pela extensão do dano e não pelo grau de culpa. Adotou o legislador a norma romana, segundo a qual a culpa, ainda que levíssima, obriga a indenizar (in lege Aquiliaet levíssima culpa venit).

A vítima que tem seu direito lesado tem a faculdade de imputar ao agente a ação de reparação, figurando, desta forma, uma faculdade do direito privado. Será considerada neste trabalho apenas a imputação da responsabilidade civil para o agente capaz. O sistema da responsabilidade é uma forma de proteção de direitos que está ligado a reparação patrimonial, evitando prejuízos a sociedade.

2.4 RESPONSABILIDADE PENAL

Para que seja caracterizada e imputada a responsabilidade penal é necessária a caracterização do ato ilícito, previsto em lei, praticado pelo agente, atingindo a sociedade como um todo, acarretando, desta forma, prejuízo social. A imputação vincula-se a pessoa do agente, sendo intransferível, cabendo ao Judiciário a imposição de pena proporcional ao dano. Ceneviva (2005, p. 193) comenta os objetivos das responsabilidades civil e criminal:

a civil, é a plena recomposição do patrimônio ofendido. Obter mais do que a recomposição constituiria enriquecimento sem causa. Na outra, a penal, o direito tem em vista preservar os bens de vida protegidos, públicos ou privados, cuja ofensa sujeita seu autor à sanção criminal, com pena restritiva da liberdade ou de direitos e multa.

Acompanhando a maior parte da doutrina, o crime pode ser caracterizado como uma conduta típica, antijurídica e culpável. Dotti (2005, pp. 300-301) faz uma análise que

a conduta é representada por uma ação ou omissão humana dirigida a um fim; a tipicidade é a adequação, objetiva e subjetiva, dessa conduta a uma norma legal; a ilicitude é a qualidade de um comportamento não autorizado pelo Direito e a culpabilidade é o juízo de reprovação que recai sobre a conduta do sujeito que tem ou pode ter a consciência da ilicitude e de atuar segundo as normas jurídico-penais.

Quanto a conduta típica, que se refere a ação ou omissão do agente, o Código Penal Brasileiro adotou a teoria finalista da ação. Assim, terá agido com dolo ou culpa o agente que atua com vontade livre e consciente de produzir um resultado lesivo, ou que pelo menos tenha assumido o risco de produzi-lo, tal conduta deve estar presente em uma norma penal. Para Bitencourt (2008, p. 258) cada “tipo possui características e elementos próprios que os distinguem uns dos outros,

tornando-os todos especiais, no sentido de serem inconfundíveis, inadmitindo-se a adequação de uma conduta que não lhes corresponda perfeitamente”.

É considerada como conduta antijurídica, aquela contrária ao ordenamento jurídico, ela é dividida em ilicitude em formal e mera contrariedade ao ordenamento jurídico. Existem hipóteses que afastam a antijuridicidade, são as causas de exclusão da ilicitude. A conduta para ser considerada como crime deve ser antijurídica, ou ilícita, assim preceitua Capez (2004, p. 251)

Em primeiro lugar, dentro da primeira fase de seu raciocínio, o intérprete verifica se o fato é típico ou não. Na hipótese de atipicidade, encerra-se, desde logo, qualquer indagação acerca da ilicitude. É que, se um fato não chega sequer a ser típico, pouco importa saber se é ou não ilícito, pois, pelo princípio da reserva legal, não estando descrito como crime, cuida-se de irrelevante penal. Exemplo: no caso de furto de uso, nem se indaga se a conduta foi ou não acobertada por causa de justificação (excludente da ilicitude). O fato não se amolda a nenhum tipo incriminador, sendo, por isso, um “nada jurídico” para o Direito Penal. Ao contrário, se, nessa etapa inicial, constata-se o enquadramento típico, aí sim se passa à segunda fase de apreciação, perscrutando-se acerca da ilicitude. Se, além de típico, for ilícito, haverá crime.

Na culpabilidade a conduta além de ser típica e antijurídica, deve ainda ser culpável, ou seja, reprovada pelo Direito. Existem situações em que o agente comete o crime, mas este fato não é culpável, não é apenado, pois não incide um juízo de reprovação. O crime existe, mas o agente não sofre a sanção.

A responsabilidade penal está vinculada a responsabilidade civil, mas ambas existem de maneira autônoma, não cabendo o princípio *bis in idem*, por se tratar de esfera de direito diversa. Esta independência não é absoluta, visto que, no trânsito em jugado de uma sentença penal, podem ser modulados efeitos cíveis de reparação patrimonial. Na responsabilidade penal o agente deve suportar as consequências jurídicas do crime cometido.

3 RESPONSABILIDADE JURÍDICA DO REGISTRADOR DE IMÓVEIS

Neste capítulo será abordada a responsabilidade jurídica do registrador de imóvel, apontando as delimitações na esfera civil, penal e administrativa, apontando o entendimento recente do ordenamento jurídico. Far-se-á também uma construção da responsabilidade jurídica do Estado frente aos atos do registrador de imóvel.

3.1 RESPONSABILIDADE CIVIL DO REGISTRADOR DE IMÓVEL

Este estudo foca a Responsabilidade do Registrador de Imóvel, sendo necessário entender qual o alcance da imputação da Responsabilidade Civil para tal cargo, fazendo uma explanação do que é abordado pelo Código Civil e, mais especificadamente, pela Lei nº 8.935/94, que dispõe sobre a atividade cartorária no Brasil. Segundo entendimento de Diniz (2007, p. 210)

Os 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. As funções do notário decorrem de lei; seus deveres são, por isso, legais. A circunstancia de ser o notário um oficial público não atingira o caráter contratual de sua responsabilidade (RF, 42:31,45:510). Além do mais, os tabeliães responderão perante terceiros:

- a) pelos erros graves que cometerem no desempenho de sua função, prejudicando-os, dando lugar, p. ex., a uma anulação de testamento por falta de formalidades essenciais (RT, 67:339, 47:723), pois deve ter certo conhecimento de direito;
- b) pelas inexatidões e lacunas dos atos que lavrou, desde que causem danos a outrem.

A Lei nº 8.935/94, Lei dos Cartórios, foi editada em consonância com o disposto no parágrafo primeiro do artigo 236 da Constituição Federal de 1988, no qual dispõe que a lei disciplinará a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, e definirá a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário. Tal lei, em sua redação originária, trazia o artigo 22, disciplinando a responsabilidade dos notários e oficiais de registro com a seguinte redação:

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.

Na redação original do artigo acima citado, entende-se que a teoria de responsabilidade seria a Responsabilidade Objetiva. Baseando-se no fundamento de que tais pessoas são prestadoras de serviços públicos, desenvolvendo uma atividade que gera riscos de lesividade a sociedade, devendo responder, desta forma, pelo dano causado independente de comprovação de culpa ou dolo.

A alteração significativa no sistema de responsabilidade civil de notários e registradores ocorreu com a promulgação da Lei nº 13.286 de 2016, passando a vigorar a seguinte redação:

Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso.

Com a reformulação desse artigo, evidenciou-se a adoção da teoria subjetiva de imputação da responsabilidade civil de notários e registradores. Foi estabelecida também a redação de um parágrafo único, com prazo prescricional de três anos para que seja exercida a pretensão reparatória pela vítima. Desta forma, a vítima deve demonstrar a culpa ou dolo da conduta lesiva praticada pelo registrador. Na inexistência de culpa não pode o agente ser responsabilizado pelo ato.

Tal alteração foi positiva para os cartórios, pois, para que haja dever de reparação, a teoria subjetiva contribui de maneira a diminuir a quantidade de ações, pois é fundamental a prova do dolo ou da culpa. A exemplo, quando ao Registrador era imposta uma ação cível para que houvesse o reconhecimento de um erro e, desta forma, fosse estipulada uma indenização, adotando a teoria objetiva, a quantidade de ações era maior e, com isso, os registradores respondiam com seu patrimônio pessoal para pagamento das ações. Por outro lado, a escolha da teoria subjetiva pode representar um prejuízo para sociedade, uma vez que, na maioria dos casos, é difícil de se comprovar a culpa do agente.

3.2 RESPONSABILIDADE PENAL DO REGISTRADOR DE IMÓVEL

A Lei nº 8.935/94 traz no art. 23 que a responsabilidade civil independe da criminal e no art. 24 que a responsabilidade criminal será individualizada, aplicando-se, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública. O artigo 23 parte do princípio da independência das esferas cível e penal, ambas devem existir de maneira harmoniosa e independente, de maneira que, a responsabilização cível não impede que haja responsabilização penal, pois a

responsabilidade criminal será individualizada, aplicando-se, no que couber, a legislação relativa aos crimes contra a administração pública. Essa individualização significa que a pena não pode ser aplicada a pessoa diversa do criminoso. Dessa forma, o titular da serventia não responde penalmente pelos atos praticados por seus prepostos, embora seja pessoalmente responsável pelos atos praticados na vida civil. Portanto, a individualização penal não exime os notários e os oficiais de registro de sua responsabilidade civil. (ARAÚJO, 2009, p. 41).

Mesmo sendo independentes, a responsabilidade civil da responsabilidade criminal, Oliveira (2007, p. 804) aduz que quando o

Registrador infringe uma norma de direito público e, no caso do ato ilícito civil, uma norma de direito privado, ficando, como já se afirmou obrigado a ressarcir o dano injustamente causado. Havendo, portando, tipicidade – a conformidade do fato ou ato praticado com o fato punível previsto na lei penal – resulta a responsabilidade criminal.

A redação do artigo 24 reforça um princípio básico do Direito Penal, a individualização da pena, ou seja, o Registrador de Imóvel poderá responder no âmbito penal apenas por atos por ele praticados. Outro aspecto importante deste artigo é a responsabilização dos registradores pelos Crimes Contra Administração Pública, além de responderem também pelos crimes comuns a todos os cidadãos.

Os Registradores de Imóveis, por exercem função de caráter público, são equiparados a agentes públicos para fins de imputação penal. Os Crimes Contra Administração Pública são tipos penais próprios, que só podem ser praticados por determinada categoria de agentes, estão previstos entre os artigos 312 a 359 do Código Penal Brasileiro. Além dos crimes citados os artigos 31, 32 e 33 da Lei nº 8.935/94.

Logo, cabe ao registrador procedimento especial para os crimes praticados por funcionários públicos. Então, quando a denúncia ou queixa é oferecida, o juiz, antes de recebê-la, deve notificar o agente público para apresentar a sua prévia defesa. Isso constitui fase obrigatória, acarretando a sua falta nulidade do processo, por ofensa ao princípio da ampla defesa e do contraditório. Não se convencendo da inexistência do crime ou da improcedência da ação, o juiz receberá a denúncia ou queixa, determinando a citação do réu, prosseguindo-se nos termos do procedimento ordinário dos crimes de reclusão.

3.3 RESPONSABILIDADE ADMINISTRATIVA DOS REGISTRADORES DE IMÓVEL

Os registradores tem uma função híbrida no ordenamento jurídico, uma vez que são particulares que recebem por delegação uma função essencialmente pública, envolvendo o direito público e o direito privado. Desta forma, o regime disciplinar a que estão submetidos é específico e exclusivo, se aplicando apenas as regras compatíveis com a atividade. O regime jurídico a que estão submetidos é

parecido ao dos servidores públicos, mas com características próprias. Na prestação do serviço de registro de imóvel não há subordinação hierárquica, como ocorre no serviço público.

O registrador pratica infração disciplinar administrativa quando viola uma regra hierárquica ou de comportamento, disposta em lei ou em atos normativos instituídos por autoridade judiciária competente. A Lei dos Notários e Registradores prevê algumas condutas típicas que são consideradas como infrações administrativas, a não observância dessas prescrições legais e normativas incorre em sanções impostas pelo Poder Judiciário, órgão responsável pela fiscalização da atividade de registro, controladas pela Corregedoria do Tribunal de Justiça.

São exemplos de infrações administrativas cometidas por registradores: atentar contra as instituições desrespeitando os princípios da moralidade pública e da lealdade no exercício da função; a cobrança em excesso de valores para atos cartorários; a violação do sigilo profissional, pois embora os documentos sejam públicos, os registradores não podem divulgar os negócios que tramitam no cartório; por último, a violação de deveres incorre também e pratica de infração administrativa.

O artigo 32 da Lei dos Notários e Registradores diz que dentro do processo administrativo, eles têm o direito à ampla defesa, ao contraditório e ao devido processo legal, submetendo-se as regras do processo administrativo contra servidores públicos. As penalidades são para os responsáveis pelo serviço de registro, não atingindo seus funcionários, dentre as quais: a repressão, em casos de pequenas faltas disciplinares, se assemelhando a advertência; a multa, quando há reincidência de falta leve ou infração média; a suspensão, quando há reiterados descumprimentos de deveres funcionais ou comprovação de falta grave, ela pode ser de até 90 dias prorrogável por mais 30 dias; por última penalidade tem-se a perda da delegação, que deve ser por sentença judicial transitada em julgado ou por processo disciplinar instaurado por autoridade competente, observando as formalidades processuais. Meirelles (1990, p. 103) afirma que

não se deve confundir o poder disciplinar da Administração com o poder punitivo do Estado, realizado através da Justiça Penal. O poder disciplinar é exercido como faculdade punitiva interna da Administração, e, por isso mesmo, só abrange as infrações relacionadas com o serviço; a punição criminal é aplicada com a finalidade social, visando a repressão de crimes e contravenções definidas nas leis penais e por esse motivo é realizada fora da Administração ativa, pelo Poder Judiciário.

A fiscalização da prática de infrações e instalação do processo administrativo disciplinar é de competência do Poder Judiciário e pelo Conselho Nacional de Justiça, que funciona como a corregedoria dos atos do Poder Judiciário. No Estado da Paraíba a comarca da capital tem a Vara do Registro Público, responsável por processar e julgar administrativamente os registradores, o prazo para conclusão do processo administrativo disciplinar é de 90 dias prorrogável por mais 30 dias. Em cada comarca o juiz dos registros públicos é o corregedor permanente que detém a competência para o processo disciplinar e consequente aplicação da sanção, e a penalidade de perda de delegação é de competência exclusiva do Presidente do Tribunal de Justiça.

3.4 RESPONSABILIDADE DO ESTADO POR ATOS DA ATIVIDADE CARTORÁRIA

Por muito tempo os tribunais não tinham um posicionamento homogêneo de como o Estado responderia civilmente pelos atos praticados por notários e registradores. Conforme o que foi explanado, os notários e registradores são pessoas físicas que recebem a incumbência por delegação do Estado para realizar serviços cartorários, que, originalmente, são de competência do Estado.

Predominavam duas correntes doutrinárias sobre a imputação da responsabilidade civil do Estado pelos atos praticados na atividade cartorária, a da responsabilidade objetiva, ou subsidiária, do Estado e a da responsabilidade solidária do Estado e o registrador. Destaca-se pensamento de Benício (2005, pp. 249-250), sobre a teoria da responsabilidade civil objetiva, ou subsidiária, do Estado, responsabilizando-o de forma direta e objetivamente pelos atos danosos praticados pelos oficiais de registro, sendo

incontestável a natureza pública do serviço prestado pelos tabeliães e cartórios de registros, uma vez que a segurança jurídica e a garantia de eficácia contra terceiros interessa a toda a sociedade. Todavia, notários e registradores exercem suas atividades por suas próprias contas e riscos e não em nome do Estado, contratando o seu pessoal e remunerando-o de forma autônoma, sendo certo que os titulares recebem emolumentos condizentes com tais responsabilidades. A responsabilidade apenas subsidiária do ente estatal (oportunizada somente a comprovação de insolvência do titular do cartório) decorre não somente do fato de os emolumentos serem pagos diretamente por interessados pelos serviços, mas, principalmente, pela independência de gerenciamento administrativo e

financeiro (Lei nº 8.935/94, art. 21) que caracteriza os serviços notariais e registrais.

Em contrapartida a esta teoria, existe a responsabilidade civil solidária do Estado, em que a vítima propor a ação indenizatória tanto contra o Estado, de forma objetiva, ou contra o registrador, mas deve comprovar a culpa ou dolo, tornando-se responsabilidade subjetiva. Sobre essa teoria, Bolzani (2007, p. 96) afirma que os

partidários da aplicabilidade da teoria da responsabilidade civil subjetiva que sustentam a responsabilidade solidária do Estado harmonizam as disposições dos artigos 22 da Lei nº 8.935/94 com as do § 6º do art. 37 da Constituição Federal do Brasil para fundamentar tal solidariedade. Afirmam que tal possibilidade decorre dos direitos de regresso estabelecidos nestes dispositivos legais. Segundo estes, caso a parte lesada escolha direcionar sua demanda contra o Estado, o fará sob a égide da responsabilidade civil objetiva, tendo este (o Estado) ação regressiva contra o notário ou o registrador, no caso de dolo ou culpa; caso a parte ofendida tenha por preferência direcionar sua demanda diretamente contra o notário ou o registrador, o fará sob a égide da responsabilidade civil subjetiva, discutindo-se, obrigatoriamente, culpa ou dolo por parte dos registradores ou dos tabeliães.

Atualmente, segundo entendimento recente do STF, que julgou um acórdão do Recurso Extraordinário (RE) nº 842.846, foi mantida a decisão que o Estado tem responsabilidade civil objetiva para reparar danos causados a terceiros por tabeliães e oficiais de registro no exercício de suas funções cartoriais. Cabe ao Estado ajuizar ação de regresso contra o responsável pelo dano, sob pena de improbidade administrativa. O Plenário (STF, 2019) aprovou a seguinte tese para fins de repercussão geral:

O Estado responde objetivamente pelos atos dos tabeliães registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem danos a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa.

RECURSO EXTRAORDINÁRIO. ADMINISTRATIVO. DANO MATERIAL. OMISSÕES E ATOS DANOSAS DE TABELIÃES E REGISTRADORES. ATIVIDADE DELEGADA. ART. 236 DA CONSTITUIÇÃO DA REPÚBLICA. RESPONSABILIDADE DO TABELIÃO E DO OFICIAL DE REGISTRO. RESPONSABILIDADE CIVIL DO ESTADO. CARÁTER PRIMÁRIO, SOLIDÁRIO OU SUBSIDIÁRIO DA RESPONSABILIDADE ESTATAL. RESPONSABILIDADE OBJETIVA OU SUBJETIVA. CONTROVÉRSIA. ART. 37, § 6º, DA CRFB/88. REPERCUSSÃO GERAL RECONHECIDA. (STF - RG RE: 842846 SC - SANTA CATARINA, Relator: Min. LUIZ FUX, Data de Julgamento: 06/11/2014, Data de Publicação: DJe-225 17-11-2014).

A responsabilidade objetiva do Estado frente aos atos danosos praticados por oficiais de registro tem implicação objetiva pelo fato destes profissionais serem equiparados a funcionários públicos no amplo sentido, e isso

se justifica plenamente a inserção dos serventuários da Justiça no rol dos servidores públicos, dos funcionários públicos em sentido lato, a despeito do “caráter privado” como são exercidos os serviços que lhes são pertinentes, pois ocupam cargos criados por lei, com denominação própria e em número certo, são nomeados pelo Poder Público, mediante concurso público, gozam do direito a férias e licenças; estão sujeitos a regime disciplinar; contribuem para o instituto de Previdência do Estado; fazem jus à aposentadoria nos termos do Estatuto dos Funcionários Público. E, embora não remunerados diretamente pelos cofres públicos, o preço de seus serviços, pagos pelos usuários, decorre de tabelas também aprovadas pelo Poder Público. (GONÇALVES, 2014, pp.523-524).

Desta forma, entende-se que o Estado responde de maneira objetiva frente aos atos praticados por registradores de imóveis. Por se tratar de uma atividade que deveria ser essencialmente desenvolvida pelo Estado, cabe a ele responder como se a tivesse realizado, na responsabilidade objetiva o patrimônio do Estado é diretamente afetado, mas cabe ação de regresso contra os responsáveis pelo cartório, uma vez que esses recebem de maneira integral os valores advindos da atividade. Responsabilizar o Estado é uma forma de pressioná-lo para dispor de uma fiscalização mais eficaz, evitando, desta forma, prejuízos a sociedade por parte dos registradores.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente trabalho acadêmico de conclusão analisou a responsabilidade jurídica dos Registradores de Imóveis, responsáveis pela administração dos Cartórios de Imóveis. Foram destacados todos os principais aspectos do Registro de Imóveis, onde se buscou conhecer as atividades exercidas nos cartórios e a forma como é concedida a função dos titulares, bem como a forma de concessão dos poderes para exercer, em nome do poder público, as atividades previstas na Constituição da República Federativa do Brasil vigente, e disciplinada pela Lei nº 8.935, de 18 de novembro de 1994.

Comprovou-se que os titulares dos cartórios são pessoas físicas que recebem delegação do Poder Público, por intermédio de concurso público de provas e títulos, procedimento previsto no artigo 236, § 3º, da Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Estando sujeitos à fiscalização de suas atividades por parte do Poder Judiciário, a quem cabe o direito de acompanhar os serviços inerentes aos Cartórios, no âmbito de sua jurisdição.

Destaca-se ainda, que o Registrador de Imóvel, está sujeito às normas do Poder Público, devendo garantir um serviço de técnica, legalidade e satisfação perante a sociedade.

No que refere-se a Responsabilidade Civil do Registrador de Imóvel, pela legislação vigente e toda construção jurisprudencial e doutrinária, ele é subjetiva, devendo ser comprovada a culpa e o dano do agente pela pessoa usuária do serviço, possibilitando o direito de pleitear a indenização do prejuízo que lhe foi causado.

No tocante a responsabilidade penal do Registrador de Imóvel, eles, por decisão do Supremo Tribunal Federal, tem responsabilidade civil objetiva frente aos atos dos Registradores de Imóveis, cabendo direito de regressão do valor pago pelas indenizações.

Na Responsabilidade administrativa, o Registrador de Imóvel responde de maneira peculiar, uma vez que apenas algumas regras impostas aos funcionários públicos podem ser aplicadas a eles, se tornando um regime único. Estão subordinados a fiscalização e sanção imposta pelo Poder Judiciário.

O Estado responde de maneira objetiva frente aos atos praticados por registradores de imóveis, por força de entendimento recente do STF.

Diante do estudo apresentado, sugere-se que haja uma fiscalização efetiva do Poder Judiciário a fim de coibir qualquer tipo de medida prejudicial a sociedade praticada pelos Registradores de Imóveis, fazendo com que as leis sejam respeitadas e as sanções necessárias sejam aplicadas. Cabe ao Poder Público evitar prejuízos a sociedade e a fiscalização e a responsabilização jurídica são os meios mais efetivos.

REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Maria Darlene Braga. **Sistema Notarial e Registral**. Curitiba: IESDE Brasil S.A, 2009.

BENÍCIO, Hércules Alexandre da Costa. **Responsabilidade civil do Estado decorrente de atos notariais e de registro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.

BITENCOURT, Cezar Roberto. **Tratado de Direito Penal**, v.1: parte geral. 13. ed. Atual. São Paulo: Saraiva, 2008.

BRASIL. **Lei dos Cartórios**. Lei n.8.935, de 18 de novembro de 1994. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8935.htm> Acesso em: 25 abril de 2019.

BRASIL. **Dispõe sobre a responsabilidade civil de notários e registradores**. LEI Nº 13.286, DE 10 DE MAIO DE 2016. Disponível em: <<https://www2.camara.leg.br/legin/fed/lei/2016/lei-13286-10-maio-2016-783050-publicacaooriginal-150311-pl.html>>. Acesso em 13 de maio de 2019.

Constituição da república federativa do brasil de 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 25 abril de 2019.

BRASIL. **Código Civil**. Lei Nº 10.406, 10 De Janeiro de 2002. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406compilada.htm> Acesso em 25 de abril de 2019.

BOLZANI, Henrique. **A responsabilidade civil do notários e dos registradores**. São Paulo: LTr, 2007.

CAPEZ, Fernando. **Curso de Direito Penal**: parte geral. V. 1 (arts. 1º a 120). 7. ed. Ver. E atual. São Paulo: Saraiva, 2004.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada**. 16. ed. atual até 30 de junho de 2005. São Paulo: Saraiva, 2005.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: responsabilidade civil. 21. ed. rev. e atual. de acordo com a Reforma do CPC. v. 7. São Paulo: Saraiva: 2007.

DOTTI, René Ariel. **Curso de Direito Penal**: parte geral. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

FILHO, Álvaro Melo. **Princípios Do Direito Registral Imobiliário**. Disponível em: <<https://arisp.files.wordpress.com/2008/06/008-melo-principios.pdf>>. Acesso em: 23 de maio de 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Responsabilidade Civil**. 15. ed. São Paulo: Saraiva, 2014.

LISBOA, José Herbert Luna. **Responsabilidade administrativa do tabelião e registrador**. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/32015/responsabilidade-administrativa-do-tabeliao-e-registrador>>. Acesso em: 27 de maio de 2019.

LUPS, Yuri Maxim. **Cartório em Campina Grande – Paraíba – 1º notas e anexos**. Disponível em: <<https://cartorionobrasil.com.br/cartorio-na-paraiba/cartorio-em-campina-grande-paraiba-1-notas-e-anexos/>>. Acesso em: 23 de maio de 2019.

MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1990.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil: Responsabilidade Civil**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

OLIVEIRA, Nelson Corrêa. **Aplicações do Direito na Prática Notarial e Registral**. 3. ed., São Paulo – SP: IOB Thomson, 2007.

SIQUEIRA, Marli Aparecida da Silva; SIQUEIRA, Bruno Luiz Weiler. **Revista Jurídica: órgão nacional de doutrina, jurisprudência, legislação e crítica judiciária**. Ano 48, nº 273, Revista Jurídica Editora Ltda: Porto Alegre, 2000.

STF. **Plenário reafirma jurisprudência sobre responsabilidade civil do Estado pelas atividades de cartórios**. 2019. Disponível em: <<http://www.stf.jus.br/portal/cms/verNoticiaDetalhe.asp?idConteudo=404603>>. Acesso em: 13 de maio de 2019.

STOCO, Rui. **Tratado de responsabilidade civil: doutrina e jurisprudência**. 7. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2007.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: Responsabilidade Civil**. 8. ed., v. IV, São Paulo: Atlas, 2008.