



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2535153 - MG(2023/0396940-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JACI ROSA GONDIM
AGRAVANTE : MARIA HELENA SALGADO GONDIM
ADVOGADO : ROGÉRIO VIEIRA SANTIAGO - MG064560
AGRAVADO : LUIZ ANTONIO JUNQUEIRA
AGRAVADO : MARÍLIA DE FÁTIMA SOUZA
AGRAVADO : MARILIA DOS SANTOS XAVIER JUNQUEIRA
ADVOGADO : RINALDO DOS SANTOS XAVIER - MG064953
AGRAVADO : HENRIQUE SALES NETO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL DE OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS. TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO JUDICIAL. RECURSO PROVIDO.

1. O direito de pleitear a reparação civil nasce com a violação do direito, conforme o princípio da *actio nata*, positivado no art. 189 do Código Civil.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que, em casos de responsabilidade civil de notários e registradores por atos que resultem na perda de direito de propriedade por terceiros, a pretensão indenizatória somente se torna exercitável a partir do trânsito em julgado da decisão judicial que confirma a evicção. Precedentes.
3. Enquanto pende litígio sobre a titularidade do bem, o dano material do evicto é apenas hipotético, sendo que o prejuízo somente se concretiza e a pretensão de repará-lo nasce com a decisão judicial que anula o ato ou declara a perda do direito de propriedade.
4. No caso concreto, o prejuízo dos autores tornou-se definitivo com a decisão judicial que consolidou a perda da posse e da propriedade sobre a vaga de garagem, sendo este o marco inicial para a contagem do prazo prescricional.
5. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2535153 - MG (2023/0396940-3)

RELATOR : **MINISTRO RAUL ARAÚJO**
AGRAVANTE : JACI ROSA GONDIM
AGRAVANTE : MARIA HELENA SALGADO GONDIM
ADVOGADO : ROGÉRIO VIEIRA SANTIAGO - MG064560
AGRAVADO : LUIZ ANTONIO JUNQUEIRA
AGRAVADO : MARÍLIA DE FÁTIMA SOUZA
AGRAVADO : MARILIA DOS SANTOS XAVIER JUNQUEIRA
ADVOGADO : RINALDO DOS SANTOS XAVIER - MG064953
AGRAVADO : HENRIQUE SALES NETO
ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. RESPONSABILIDADE CIVIL DE OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS. TERMO INICIAL DO PRAZO PRESCRICIONAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA DECISÃO JUDICIAL. RECURSO PROVIDO.

1. O direito de pleitear a reparação civil nasce com a violação do direito, conforme o princípio da *actio nata*, positivado no art. 189 do Código Civil.
2. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça entende que, em casos de responsabilidade civil de notários e registradores por atos que resultem na perda de direito de propriedade por terceiros, a pretensão indenizatória somente se torna exercitável a partir do trânsito em julgado da decisão judicial que confirma a evicção. Precedentes.
3. Enquanto pendente litígio sobre a titularidade do bem, o dano material do evicto é apenas hipotético, sendo que o prejuízo somente se concretiza e a pretensão de repará-lo nasce com a decisão judicial que anula o ato ou declara a perda do direito de propriedade.
4. No caso concreto, o prejuízo dos autores tornou-se definitivo com a decisão judicial que consolidou a perda da posse e da propriedade sobre a vaga de garagem, sendo este o marco inicial para a contagem do prazo prescricional.
5. Agravo conhecido para dar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por **JACI ROSA GONDIM** e **MARIA HELENA SALGADO GONDIM** contra decisão que inadmitiu seu recurso especial, fundamentado no **art. 105, III, alínea "a", da Constituição Federal**, contra acórdão proferido pelo eg. Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim ementado:

"EMENTA: EMBARGOS DE DECLARAÇÃO EM APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO ORDINÁRIA – CESSÃO DO DIREITO DE USO DE VAGA DE GARAGEM – AUSÊNCIA DE AVERBAÇÃO NA MATRÍCULA DO IMÓVEL – RESPONSABILIDADE DO CARTORÁRIO – OMISSÃO – ACOLHIMENTO – PREJUDICIAL DE MÉRITO – PRESCRIÇÃO.

1. Nos termos do art. 1.022 do CPC/2015, os embargos de declaração tem a finalidade de suprir omissão, contradição, obscuridade ou erro material do julgado.

2. Configurada a omissão quanto ao pedido de responsabilização do oficial de cartório do registro de imóveis, o recurso de embargos de declaração há de ser acolhido, para análise da questão.

3. Conforme entendimento consolidado pelo Supremo Tribunal Federal, em sede de julgamento de recurso extraordinário sob a sistemática da repercussão geral, a responsabilidade civil dos tabeliães e oficiais de registro por danos causados a terceiros no exercício de suas funções é subjetiva.

4. Nos termos do parágrafo único do artigo 22 da Lei 8.935/94, "Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial."

5. Embargos de declaração acolhido para julgar prescrita a pretensão de responsabilização civil do oficial de cartório." (e-STJ Fl. 647)

Em suas razões recursais, os recorrentes alegam violação aos arts. 206, §3º, V, do Código Civil, e 22, parágrafo único, da Lei nº 8.935/1994, sustentando, em síntese, que o termo inicial para a contagem do prazo prescricional da pretensão indenizatória contra o oficial de registro de imóveis não pode ser a data do conhecimento da lesão, mas sim a data do trânsito em julgado da decisão que, ao julgar improcedente o pedido principal de anulação do registro e da arrematação, confirmou a perda do direito sobre a vaga de garagem (evicção). Argumentam que, somente a partir da definitividade da perda do bem, nasce a pretensão reparatória.

Foram apresentadas contrarrazões (e-STJ, fls. 684-688).

O recurso especial foi inadmitido na origem, dando ensejo à interposição do presente agravo.

É o relatório.

VOTO

A controvérsia central reside em definir o **termo inicial do prazo prescricional para o ajuizamento de ação de reparação de danos em face de oficial de registro de imóveis**, em razão de falha na prestação do serviço registral que resultou em disputa judicial sobre a titularidade de uma vaga de garagem e, ao final, na perda do bem pelo autor da ação.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais, ao julgar os embargos de declaração após determinação desta Corte Superior no REsp 2.005.366/MG, **acolheu a prejudicial de mérito para reconhecer a prescrição da pretensão de reparação civil contra o oficial de cartório**. A Corte

local fixou como termo inicial do prazo trienal a data em que os autores tiveram ciência da lesão (janeiro de 2009), concluindo que a ação, ajuizada em julho de 2012, estaria prescrita. Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do v. acórdão recorrido:

"Passo, agora, portanto, à análise da responsabilização do Oficial de Registro do Cartório do 2º Ofício de Imóveis de Belo Horizonte.

Dispõe o artigo 236, §1º da Constituição Federal que:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

§ 1º Lei regulará as atividades, 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.

Dessa forma, foi editada a Lei nº 8.935/94, para regulamentar a matéria. Analisando, assim, o dispositivo legal aplicável à espécie, de ofício, suscito a preliminar de prescrição da pretensão autoral, nos termos do parágrafo único do artigo 22.

Art. 22.

Parágrafo único. Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil, contado o prazo da data de lavratura do ato registral ou notarial.

Art. 206. Prescreve:

(...)

§3º Em três anos:

(...) V - a pretensão de reparação civil;

O fato de lei federal 8.935/94 ter sido alterada no ano de 2016 para inclusão do prazo prescricional não modifica o entendimento aplicado no presente voto, uma vez que, em não havendo a previsão específica, aplicaria o prazo do artigo 206; §3º, V do CC, no qual prevê que o prazo prescricional para pedidos de reparação civil é de 03 anos.

(...)

Aplicando-se a premissa ao caso concreto, têm-se que, não obstante o lançamento da anotação na matrícula do imóvel tenha se dado no ano de 1.977, os autores apenas tomaram ciência quando do mandado de imissão expedido a pedido da terceira ré Marília de Fátima Souza.

Manuseando os autos, verifiquei que a ciência dos autores quanto ao registro equivocado se deu em janeiro do ano de 2009, conforme se nota das declarações na petição inicial:

"Ocorre que em janeiro de 2009, os autores foram surpreendidos com um mandado de imissão na posse do primeiro réu do apartamento 1.602-A com direito a uma vaga na garagem." (segundo parágrafo da fl. 03 da petição inicial).

A presente ação somente foi ajuizada em 31 de julho de 2012 (fl. 02v).

Com isso, a meu ver, prescrita a pretensão autoral de responsabilização civil do Oficial de Registro do Cartório do 2º Ofício de Imóveis de Belo Horizonte." (fls. 652/656, g.n.)

No entanto, o direito de pleitear a reparação civil nasce com a violação do direito, conforme o princípio da *actio nata*, positivado no art. 189 do Código Civil. Contudo, a jurisprudência deste Superior Tribunal de Justiça, ao interpretar o referido princípio em casos de responsabilidade civil de notários e registradores por atos que resultam na perda da propriedade por terceiros, consolidou o entendimento de que a pretensão indenizatória somente se torna exercitável a partir do momento em que a perda do bem se torna definitiva, ou seja, com o trânsito em julgado da decisão judicial que confirma a evicção.

Isso ocorre porque, enquanto pende litígio sobre a titularidade do bem, o dano material do evicto é apenas hipotético. A presunção de legalidade e fé pública dos atos notariais e de registro somente é ilidida de forma definitiva com a decisão judicial que anula o ato ou declara a perda do direito de propriedade. Somente a partir desse marco é que o prejuízo se concretiza e, consequentemente, nasce a pretensão de repará-lo.

Nesse sentido, a esta Corte, em caso análogo, assim decidiu:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO DANOS MATERIAIS E MORAIS. ATO ILÍCITO ADMINISTRATIVO. LAVRATURA DE PROCURAÇÃO PÚBLICA. TABELIÃO DE NOTAS. PRAZO PRESCRICIONAL. ART. 206, §3º, V, DO CÓDIGO CIVIL. PRAZO TRIENAL. JURISPRUDÊNCIA DO STJ. SUMULA 83 DO STJ. TERMO INICIAL. TRÂNSITO EM JULGADO DA AÇÃO ANULATÓRIA. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Na origem, trata-se de ação de indenização por danos materiais e morais, em decorrência de ato ilícito administrativo praticado em lavratura de procuração pública e escritura de compra e venda perante Tabelião de Notas.

2. Prescreve em 3 (três) anos a pretensão de reparação civil contra ato praticado por tabelião no exercício da atividade cartorária, haja vista a aplicação do art. 206, § 3º, V, do Código Civil de 2002 e do art. 22, parágrafo único, da Lei nº 8.935/1994.

3. Não houve adequada impugnação ao fundamento do juízo negativo de admissibilidade que aplicou a Súmula nº 83 desta Corte, cuja impugnação pressupõe a demonstração, por meio de precedentes atuais, de que a jurisprudência do STJ não estaria no mesmo sentido do acórdão recorrido, ou que o caso dos autos seria distinto daqueles veiculados nos precedentes por meio de distinguishing, o que não ocorreu na hipótese.

4. Tratando-se de ação indenizatória decorrente do reconhecimento judicial de nulidade de negócio jurídico, inicia-se o prazo prescricional no momento em que definitiva a nulidade, isto é, do trânsito em julgado da ação anulatória (STJ, Recurso Especial nº 1799959 - DF/ 2018/0313290-3, Ministro Luis Felipe Salomão, Publicação no DJe/STJ nº 2984 de 2/9/2020).

5. A incidência do enunciado da Súmula 83/STJ obsta a análise do recurso pela alínea "c", ficando prejudicado o exame do dissídio jurisprudencial, conforme sinaliza a jurisprudência do STJ.

6. Agravo interno a que se nega provimento."

(AgInt no AgInt no AREsp n. 2.156.511/SP, relatora Ministra **MARIA ISABEL GALLOTTI**, Quarta Turma, julgado em 25/9/2023, DJe de 28/9/2023, g.n.)

"RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA AJUIZADA CONTRA TABELIÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL POR PROCURAÇÃO. SENTENÇA DECLARATÓRIA DE NULIDADE DA PROCURAÇÃO COM CANCELAMENTO DO REGISTRO DO IMÓVEL. REINTEGRAÇÃO DE

POSSE. DANOS MATERIAIS SUPORTADOS PELO ADQUIRENTE. TERMO INICIAL DA PRETENSÃO INDENIZATÓRIA. TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA PROFERIDA NA AÇÃO ANULATÓRIA.

1. Ação indenizatória ajuizada em 11/12/2019, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 30/05/2022 e concluso ao gabinete em 04/10/2022.

2. O propósito recursal é decidir sobre o termo inicial do prazo prescricional para exercício da pretensão, contra o tabelião, de indenização por danos materiais decorrentes do cancelamento do registro de compra e venda de imóvel, porque realizada com base em procuração declarada nula.

3. A Lei 8.935/2004 estabelece, em seu art. 1º, que os serviços notariais e de registro são "destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos" - como prevê também o art. 1º da Lei 6.015/1993 - e, em seu art. 3º, que o "notário, ou tabelião, e oficial de registro, ou registrador, são profissionais do direito, dotados de fé pública".

4. Hipótese em que, por força da presunção legal de veracidade inerente ao ato notarial e de registro, a efetiva lesão ao bem jurídico tutelado só se configurou com a sentença transitada em julgado, em que declarada a nulidade da procuração, da escritura pública de compra e venda do imóvel e de seu respectivo registro, e, por conseguinte, determinou a reintegração da posse, em favor de terceiro, do bem adquirido pela recorrida, causando a esta o prejuízo.

5. Recurso especial conhecido e desprovido."

(REsp n. 2.043.325/GO, relatora Ministra **NANCY ANDRIGHI**, Terceira Turma, julgado em 18/4/2023, DJe de 20/4/2023, g.n.)

"CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL DE TABELIÃES E REGISTRADORES. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL ULTIMADA COM BASE EM PROCURAÇÃO PÚBLICA CONTENDO ASSINATURA FALSA. EFICÁCIA VINCULANTE DO RE nº 842.846/SC NÃO VERIFICADA NO CASO CONCRETO. PRETENSÃO INDENIZATÓRIA SUBMETIDA A PRAZO PRESCRICIONAL TRIENAL. PRAZO QUE SE INICIOU COM O TRÂNSITO EM JULGADO DA SENTENÇA QUE ANULOU O ATO NOTARIAL. FATOS OCORRIDOS ANTES DA LEI Nº 13.286/2016, QUE MODIFICOU O ART. 22 DA LEI Nº 8.935/94. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. RECURSO ESPECIAL NÃO PROVIDO.

1. A eficácia vinculante da tese fixada no julgamento do RE nº 842.846/SC, Relator o Ministro LUIZ FUX, não tem aplicação na hipótese dos autos.

1.1. Naquela oportunidade, o STF examinou, apenas, a responsabilidade civil do Estado por atos comissivos ou omissivos praticados pelos tabeliães e registradores oficiais, esclarecendo que ele responde de forma objetiva, assentado, no entanto, o dever de regresso, nos casos de dolo ou culpa.

1.2. Na hipótese dos autos, não se discute a responsabilidade do Estado, mas sim, a responsabilidade direta do próprio Tabelião em decorrência da má prestação do serviço delegado.

2. Além disso, referida discussão é travada à luz de dispositivos legais não examinados pelo STF no julgamento do mencionado RE nº 842.846/SC (art. 22 da Lei nº 8.935/94 na redação que possuía antes do advento da Lei nº 13.286/2016).

1.3. Ação de indenização por danos materiais e morais por falha na prestação de serviço notarial está submetida a prazo prescricional de três anos que, no caso, somente começou a fluir após o trânsito em julgado da decisão judicial que certificou a nulidade da escritura pública e do respectivo registro.

2. A responsabilidade civil dos Tabeliães e Registradores por atos da serventia ocorridos sob a égide do art. 22 da Lei nº 8.935/94, em sua redação original, é direta e objetiva, dispensando, portanto, demonstração de culpa ou dolo.

3. Apenas com o advento da Lei nº 13.286/2016 é que esses agentes públicos passaram a responder de forma subjetiva.

4. Recurso especial não provido."

(REsp n. 1.849.994/DF, relator Ministro **MOURA RIBEIRO**, Terceira Turma, julgado em 21/3/2023, DJe de 24/3/2023, g.n.)

No caso dos autos, a pretensão principal dos autores sempre foi a anulação do ato de arrematação da vaga de garagem e a consequente reintegração na posse. O pedido de indenização contra o oficial de registro foi formulado de forma subsidiária, para a hipótese de não ser possível a reversão da perda do bem. O acórdão proferido pela 9ª Câmara Cível do TJMG (e-STJ Fls. 497-513), ao negar provimento ao apelo dos autores, consolidou o entendimento de que a posse e propriedade da vaga deveriam permanecer com os adquirentes de boa-fé, em razão da falha na averbação da cessão original na matrícula do imóvel cedente.

Foi nesse momento que o prejuízo dos autores se tornou definitivo, nascendo, a partir de então, a pretensão de buscar a reparação civil contra o responsável pelo dano. Assim, a decisão do Tribunal de origem, que fixou o termo inicial da prescrição na data da ciência da imissão na posse (janeiro de 2009), violou a correta aplicação do princípio da *actio nata* e a jurisprudência pacífica deste Tribunal Superior.

Dessa forma, o acórdão recorrido deve ser reformado para **afastar a prescrição reconhecida, com o consequente retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que prossiga no julgamento do mérito do pedido de responsabilização civil do oficial de cartório, como de direito.**

Ante o exposto, conheço do agravo para **dar provimento ao recurso especial**, a fim de afastar a prescrição da pretensão de reparação civil e determinar o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que prossiga no julgamento da demanda.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.535.153 / MG

Número Registro: 2023/0396940-3

PROCESSO ELETRÔNICO

Número de Origem:

0000326132202119 000138207202118 0024122266232 10024122266232004 100241222662321003
100241222662321004 138207202118 2022000165580 202201618846 22662324720128130024
24122266232 326132202119

Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : JACI ROSA GONDIM

AGRAVANTE : MARIA HELENA SALGADO GONDIM

ADVOGADO : ROGÉRIO VIEIRA SANTIAGO - MG064560

AGRAVADO : LUIZ ANTONIO JUNQUEIRA

AGRAVADO : MARÍLIA DE FÁTIMA SOUZA

AGRAVADO : MARILIA DOS SANTOS XAVIER JUNQUEIRA

ADVOGADO : RINALDO DOS SANTOS XAVIER - MG064953

AGRAVADO : HENRIQUE SALES NETO

ADVOGADO : SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - CONDOMÍNIO EM EDIFÍCIO -
VAGA DE GARAGEM

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/02/2026 a 09/02/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha. Licenciado o Sr. Ministro Marco Buzzi.

Brasília, 09 de fevereiro de 2026