



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2185399 - GO(2024/0449365-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : JÂNIO RODRIGUES DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : ASDRUBAL CARLOS MENDANHA - GO017209
BARBARA FELIPE CLARIANO - GO045470
RECORRENTE : MARIA BAIA PEIXOTO VALADAO
ADVOGADOS : ANDREY SALES DE SOUZA CAMPOS ARAÚJO - GO017531
LEANDRO TOLEDO SALES DE SIQUEIRA E SILVA - GO055338
LUIZ ANTÔNIO DEMARCKI OLIVEIRA - GO023876
RHUAN LUIZ DE FARIA - GO032332
SANDRO PEREIRA DA SILVA - GO023004
VICTORIA JULIA CAIXETA BORGES E CUNHA - GO059607
RECORRIDO : BRUNO FERREIRA BORBA
RECORRIDO : WILMMA ALVES DE SOUSA
ADVOGADOS : LUÍS EDUARDO SALES FERNANDES - GO036858
ANTÔNIO AUGUSTO ROSA GILBERTI - GO011703
RECORRIDO : RAFAEL NOGUEIRA LIMA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE EVICÇÃO. DENUNCIÇÃO DA LIDE. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. REGISTRO IMOBILIÁRIO. PERDA DO BEM EM RAZÃO DA EVICÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL DE TABELIÃES E REGISTRADORES. ATOS PRATICADOS ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI 13.286/2016. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. TEMA 777/STF. APLICAÇÃO RETROATIVA. IMPOSSIBILIDADE.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de evicção ajuizada em 7/1/2016, da qual foram extraídos os recursos especiais ora em exame, interpostos em 8/8/2023 e 4/9/2023 e conclusos ao gabinete em 6/8/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em definir a natureza da responsabilidade civil de tabeliães e registradores por danos causados a terceiros em decorrência de atos praticados anteriormente à entrada em vigor da Lei 13.286/2016, bem como se a responsabilidade do registrador pode ser afastada por fato de terceiro, na hipótese, a conduta negligente do tabelião que lavrou a escritura pública de compra e venda do imóvel a respeito do qual se configurou a evicção.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O regime de responsabilidade civil aplicável aos tabeliães e registradores foi alterado pela Lei 13.286/2016, que conferiu a seguinte redação ao artigo 22 da Lei 8.935/94: "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."

4. O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 842.846/SC, em acórdão publicado em 13/8/2019 (Tema 777/STF), examinou a questão relativa à responsabilidade civil do Estado por atos comissivos ou omissivos praticados pelos tabeliães e registradores, com a fixação da seguinte tese: "O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa".

5. Embora seja possível considerar que o Supremo Tribunal Federal, ao apreciar, no Tema 777, a questão atinente à responsabilidade civil do Estado, pacificou o entendimento referente à responsabilidade subjetiva dos tabeliães e registradores (circunstância já prevista à época do julgamento pela nova redação do artigo 22 da Lei 8.935/94), não existem elementos que autorizem a concessão de efeitos retroativos a essa decisão.

6. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento no sentido de que a responsabilidade civil dos tabeliães e registradores por atos praticados anteriormente à inovação promovida pela Lei 13.286/2016 tem caráter objetivo, passando a ser subjetiva apenas com o advento da alteração por ela efetuada na redação do artigo 22 da Lei 8.935/94. Precedentes.

7. Tratando-se de período anterior à Lei 13.286/2016, a responsabilidade objetiva abrange os atos praticados tanto pelo tabelião quanto pelo oficial do registro. Na hipótese de anulação, pela via judicial, da escritura pública sobre a qual está fundada a transferência do domínio do imóvel, estará igualmente maculado o registro, respondendo ambos, tabelião e registrador, pelos danos causados a terceiros, independentemente da fé pública ínsita aos atos por eles praticados e da diversidade das suas atribuições.

IV. DISPOSITIVO

8. Recursos especiais conhecidos e desprovidos.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer dos recursos especiais e negar-lhes provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 11 de fevereiro de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2185399 - GO(2024/0449365-4)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI
RECORRENTE : JÂNIO RODRIGUES DE OLIVEIRA
ADVOGADOS : ASDRUBAL CARLOS MENDANHA - GO017209
BARBARA FELIPE CLARIANO - GO045470
RECORRENTE : MARIA BAIA PEIXOTO VALADAO
ADVOGADOS : ANDREY SALES DE SOUZA CAMPOS ARAÚJO - GO017531
LEANDRO TOLEDO SALES DE SIQUEIRA E SILVA - GO055338
LUIZ ANTÔNIO DEMARCKI OLIVEIRA - GO023876
RHUAN LUIZ DE FARIA - GO032332
SANDRO PEREIRA DA SILVA - GO023004
VICTORIA JULIA CAIXETA BORGES E CUNHA - GO059607
RECORRIDO : BRUNO FERREIRA BORBA
RECORRIDO : WILMMA ALVES DE SOUSA
ADVOGADOS : LUÍS EDUARDO SALES FERNANDES - GO036858
ANTÔNIO AUGUSTO ROSA GILBERTI - GO011703
RECORRIDO : RAFAEL NOGUEIRA LIMA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSOS ESPECIAIS. AÇÃO DE EVICÇÃO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL. REGISTRO IMOBILIÁRIO. PERDA DO BEM EM RAZÃO DA EVICÇÃO. RESPONSABILIDADE CIVIL DE TABELIÃES E REGISTRADORES. ATOS PRATICADOS ANTES DA ENTRADA EM VIGOR DA LEI 13.286/2016. RESPONSABILIDADE OBJETIVA. TEMA 777/STF. APLICAÇÃO RETROATIVA. IMPOSSIBILIDADE.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de evicção ajuizada em 7/1/2016, da qual foram extraídos os recursos especiais ora em exame, interpostos em 8/8/2023 e 4/9/2023 e conclusos ao gabinete em 6/8/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em definir a natureza da responsabilidade civil de tabeliães e registradores por danos causados a terceiros em decorrência de atos praticados anteriormente à entrada em vigor da Lei 13.286/2016, bem como se a responsabilidade do registrador pode ser afastada por fato de terceiro, na hipótese, a conduta negligente do tabelião que lavrou a escritura pública de compra e venda do imóvel a respeito do qual se configurou a evicção.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O regime de responsabilidade civil aplicável aos tabeliães e registradores foi alterado pela Lei 13.286/2016, que conferiu a seguinte redação ao artigo 22 da Lei 8.935/94: "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."

4. O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 842.846/SC, em acórdão publicado em 13/8/2019 (Tema 777/STF), examinou a questão relativa à responsabilidade civil do Estado por atos comissivos ou omissivos praticados pelos tabeliães e registradores, com a fixação da seguinte tese: "O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa".

5. Embora seja possível considerar que o Supremo Tribunal Federal, ao apreciar, no Tema 777, a questão atinente à responsabilidade civil do Estado, pacificou o entendimento referente à responsabilidade subjetiva dos tabeliães e registradores (circunstância já prevista à época do julgamento pela nova redação do artigo 22 da Lei 8.935/94), não existem elementos que autorizem a concessão de efeitos retroativos a essa decisão.

6. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento no sentido de que a responsabilidade civil dos tabeliães e registradores por atos praticados anteriormente à inovação promovida pela Lei 13.286/2016 tem caráter objetivo, passando a ser subjetiva apenas com o advento da alteração por ela efetuada na redação do artigo 22 da Lei 8.935/94. Precedentes.

7. Tratando-se de período anterior à Lei 13.286/2016, a responsabilidade objetiva abrange os atos praticados tanto pelo tabelião quanto pelo oficial do registro. Na hipótese de anulação, pela via judicial, da escritura pública sobre a qual está fundada a transferência do domínio do imóvel, estará igualmente maculado o registro, respondendo ambos, tabelião e registrador, pelos danos causados a terceiros, independentemente da fé pública ínsita aos atos por eles praticados e da diversidade das suas atribuições.

IV. DISPOSITIVO

8. Recursos especiais conhecidos e desprovidos.

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recursos especiais interpostos por JÂNIO RODRIGUES DE OLIVEIRA e MARIA BAIA PEIXOTO VALADÃO, ambos com fundamento, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Recursos especiais interpostos em: 8/8/2023 e 4/9/2023.

Conclusos ao gabinete em: 6/8/2025.

Ação: de evicção, ajuizada por BRUNO FERREIRA BORBA e WILMMA ALVES DE SOUSA a RAFAEL NOGUEIRA LIMA.

Sentença: de procedência dos pedidos formulados na petição inicial e na denunciação da lide aos ora recorrentes.

Acórdão: negou provimento às apelações interpostas pelos ora recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

DUPLA APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EVICÇÃO. DENUNCIAÇÃO DA LIDE. LEGITIMIDADE PASSIVA DO TABELIÃO E REGISTRADORA. RESPONSABILIDADE OBJETIVA PELOS DANOS DECORRENTES DA ANULAÇÃO DOS ATOS NOTARIAL E REGISTRAL. PRESCRIÇÃO NÃO CARACTERIZADA. ÔNUS SUCUMBENCIAIS. DISPOSITIVO CORRIGIDO DE OFÍCIO. I - Considerando que as escrituras foram lavradas e levadas a registro, bem como anuladas na vigência da Lei nº 8.935/94, os denunciados/apelantes respondem diretamente e de forma objetiva pelos danos decorrentes dos serviços prestados. II – Por ser a escritura de compra e venda lavrada no 1º Registro Civil e Tabelionato de Notas de Goiânia e registrada no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia, são os correspondentes titulares, ora denunciados/apelantes, legítimos para figurarem no polo passivo da ação de evicção. III – Não há se falar em nulidade da sentença, por ter o magistrado determinado a emenda da contestação para adequação da indicação dos denunciados, tendo em vista que lhe compete oportunizar correções quando a irregularidade prejudicar o julgamento de mérito ou antes de extinguir o processo sem resolução de mérito, nos termos dos arts. 317 e 321 do CPC. IV – De acordo com o disposto no art. 206, §3º, V, do CC, é de 03 (três) anos o prazo para exercer a pretensão de reparação dos danos decorrentes de ato praticado por tabelião ou registrador no exercício das atividades delegadas, prazo este computado a partir da confirmação da violação ao direito, de acordo com a teoria do actio nata. V – Quando da lavratura de escritura pública de compra e venda e do registro imobiliário devem os tabeliões e registradores se acercarem das cautelas legais e necessárias para que se revistam da devida formalidade, o que não se verificou na situação em apreço, devendo, assim, repararem o prejuízo suportado pelos adquirentes em razão de sua anulação e da perda do imóvel. VI – Permanecendo os denunciados/apelantes vencidos neste grau recursal, majora-se os honorários advocatícios sucumbenciais para 12% (doze por cento) do valor da condenação, com fulcro no art. 85, §11, do CPC. VII – Considerando o disposto nos arts. 128, parágrafo único, e 129 do CPC, o dispositivo da sentença deve ser corrigido de ofício, pois julgados procedentes os pedidos iniciais e da denunciação

da lide, devem os réus e os denunciados ser condenados ao ressarcimento aos autores do preço do imóvel à época em que se eventeu. Dupla Apelação cível conhecidas e desprovidas. Sentença reformada de ofício. (e-STJ fls. 434-444).

Embargos de declaração: opostos pelos ora recorrentes, foram desacolhidos (e-STJ fls. 474-481 e 524-531).

Recurso especial de JÂNIO RODRIGUES DE OLIVEIRA: alega violação dos artigos 28 da Lei 6.015/73 e 38 da Lei 9.492/97. Assinala que a responsabilidade civil dos tabeliães e registradores é subjetiva, ou seja, depende da demonstração de culpa ou dolo, não se podendo imputar a eles a responsabilidade objetiva por prejuízos que causarem a terceiros no exercício de suas atribuições. Refere que, ao contrário do que foi consignado no acórdão recorrido, o Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 842.846/SC (Tema 777/STF), não estabeleceu qualquer limitação temporal para a responsabilidade subjetiva daqueles agentes, permanecendo esse entendimento mesmo durante a vigência, em sua antiga redação, do artigo 22 da Lei 8.935/94. Assinala que a caracterização da responsabilidade objetiva depende de previsão legal expressa, o que não se verifica na hipótese. Sustenta que, em recente julgamento, o Superior Tribunal de Justiça, ao reconhecer a responsabilidade objetiva dos tabeliães e registradores em relação a atos praticados antes de 10/5/2016, deixou de aplicar adequadamente o precedente vinculante estabelecido no Tema 777/STF. Pede provimento, de modo que seja afastado o reconhecimento da responsabilidade objetiva (e-STJ fls. 492-505).

Recurso especial de MARIA BAIA PEIXOTO VALADÃO: alega violação dos artigos 108, 139, I, 141 e 329, II do CPC, 1º, 3º, 6º, 7º e 12 da Lei 8.935/94 e 403, 932 e 933 do CC. Refere que houve alteração da indicação dos litisdenunciados sem anuência, o que representa violação à estabilização do polo passivo da demanda e tratamento não isonômico às partes, a ensejar nulidade processual. Sustenta que o acórdão recorrido não observou a fé pública inerente aos atos notariais, que, na prática do ato registral, acabou por induzi-la a erro. Assinala que os requisitos de validade do ato negocial devem ser averiguados pelo tabelião, e não pelo oficial registrador, circunstância que, na hipótese, basta para eximi-la de responsabilidade. Refere que as atribuições dos oficiais de registro e de notas são distintas, o que deve ser devidamente observado por ocasião da determinação da responsabilidade de cada um. Assinala que, na hipótese, a causa da perda da propriedade pelos evictos originou-se no tabelionato de notas, em razão da conduta negligente do tabelião, o que afasta a responsabilidade da registradora, na medida em que caracteriza fato de terceiro. Pede provimento (e-STJ fls. 537-564).

Juízo de admissibilidade: o TJ/GO admitiu os recursos especiais (e-STJ fls. 821-824 e 829-832).

Manifestação do MPF: devidamente intimado, o órgão ministerial manifestou-se pelo desprovimento de ambos os recursos (e-STJ fls. 851-857).

É o relatório.

VOTO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

O propósito do recurso especial de JÂNIO RODRIGUES DE OLIVEIRA é o de determinar se a responsabilidade civil de tabeliães e registradores é, antes da alteração do artigo 22 da Lei 8.935/94 pela Lei 13.286/2016, subjetiva ou objetiva; do recurso especial de MARIA BAIA PEIXOTO VALADÃO, por sua vez, é o de determinar (I) se houve, na hipótese, nulidade processual diante da alteração do polo passivo da demanda e (II) se o fato de que o registro tenha sido efetuado com base em escritura pública viciada, lavrada pelo tabelião, é suficiente para afastar a responsabilidade da registradora.

Diante da proximidade das questões discutidas, os recursos especiais serão analisados em conjunto.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Trata-se, na origem, de ação de evicção ajuizada em 7/1/2016.

2. Na petição inicial, narram os autores BRUNO FERREIRA BORBA e WILMMA ALVES DE SOUSA terem adquirido, em 28/3/2008, o imóvel correspondente ao lote n.º 6, quadra 117, da Rua dos Goianos, em Goiânia/GO (matrícula n.º 78.886 do Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia), pelo qual pagaram ao réu RAFAEL NOGUEIRA LIMA o valor de R\$ 18.000,00. Todavia, ainda que tenham agido com absoluta boa-fé, foram surpreendidos pela notícia do ajuizamento de uma ação anulatória da escritura pública por eles firmada, bem como das escrituras públicas e registros anteriores, em razão de fraude negocial perpetrada pelos antigos integrantes da cadeia dominial. A ação anulatória foi julgada procedente, o que conduziu à perda do bem pelos autores, do valor pago pelo imóvel e da quantia que desembolsaram para a sua conservação e para o pagamento dos tributos sobre ele incidentes. Diante da ocorrência de evicção, postularam a condenação do réu ao ressarcimento dos valores.

3. Devidamente citado, o réu apresentou contestação, requerendo a denunciação da lide ao Cartório do 1º Registro Civil e Tabelionato de Notas de Goiânia e do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia, sob a alegação de ter sido vítima de conduta fraudulenta de terceiros, que não foi devidamente averiguada pelos prestadores de serviços notariais e registrais.

4. A denunciação da lide foi acolhida pelo juízo de primeiro grau, determinando-se a citação dos titulares das serventias, JÂNIO RODRIGUES DE

OLIVEIRA e MARIA BAIA PEIXOTO VALADÃO, os quais, por sua vez, apresentaram contestação.

5. Houve julgamento de procedência tanto do pedido principal quanto da denúncia da lide, assim consignando o juízo na parte dispositiva da sentença:

Do exposto, JULGO PROCEDENTES os pedidos deduzidos na petição inicial, bem como a denúncia da lide, com resolução do mérito, nos termos do art. 487, inc. I, do Código de Processo Civil, e, por conseguinte, condeno os denunciados no ressarcimento aos autores do preço do imóvel na época em que se eventeu, devendo ser apurado em liquidação.

Condeno a parte denunciada ao pagamento das custas e honorários advocatícios, estes fixados em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, nos termos do art. 85, § 2º c/c 86, caput, do CPC. (e-STJ fl. 331).

6. As apelações interpostas pelos litisdenunciados foram desprovidas pelo Tribunal de Justiça de Goiás, resultado mantido por ocasião do julgamento dos embargos de declaração opostos por ambos, o que deu azo à interposição dos recursos especiais ora em exame.

2. DA RESPONSABILIDADE CIVIL DE TABELIÃES E REGISTRADORES

7. Assim estabelece o artigo 236, *caput* e § 1º, da CF/88:

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.

8. A lei regulamentadora do mencionado dispositivo constitucional é a Lei 8.935/94, que, em seu artigo 1º, estabelece: "Serviços notariais e de registro são os de organização técnica e administrativa destinados a garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos jurídicos."

9. Diante da grande relevância que, no sistema brasileiro, acompanha essas atividades, sobretudo no que tange à garantia da segurança jurídica nas relações privadas, o artigo 3º da Lei 8.935/94 prevê que os notários (ou tabeliães) e os oficiais de registro (ou registradores), aos quais cabe exercer essas funções em regime de delegação, são profissionais do direito dotados de fé pública.

10. No que tange ao regime de responsabilidade civil aplicável a esses profissionais, o artigo 22 da Lei 8.935/94, em sua redação original, estabelecia: "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." Do teor do citado dispositivo, pode-se depreender que a Lei 8.935/94 consagrava a responsabilidade objetiva (independente de culpa ou dolo) dos tabeliães e oficiais de registro pelos prejuízos ocasionados a terceiros em decorrência do exercício das respectivas funções.

11. Todavia, o aludido dispositivo foi alterado pela Lei 13.286, de 10 de maio de 2016, passando a contar com a seguinte redação: "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 isso, a responsabilidade civil desses profissionais adquiriu caráter subjetivo, dependendo da demonstração de culpa ou dolo para que se caracterize.

12. O Supremo Tribunal Federal, no julgamento do RE 842.846/SC, em acórdão publicado em 13/8/2019 (Tema 777/STF), examinou a questão relativa à responsabilidade civil do Estado por atos comissivos ou omissivos praticados pelos tabeliães e registradores, com fixação da seguinte tese: "O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa".

13. A respeito, sintetiza Carlos Cini Marchionatti:

Ao distinguir-se a propriedade privada imobiliária como direito real no âmbito da proteção do direito fundamental respectivo, demonstrou-se que o direito só é pleno se o Estado cumprir o seu dever de protegê-lo, que implica legislar, criar e manter organizações, especialmente o Poder Judiciário e o Registro de Imóveis, âmbito em que se resolve sobre o registro e a averbação de títulos tendo por objeto a propriedade privada imobiliária ou desdobramento dela. O desempenho dessas atribuições pode implicar responsabilidade civil, cujas modalidades a lei prevê por sua importância e que, de um modo mais expressivo aos oficiais do Registro de Imóveis, está sempre latente pelo risco inerente ao exercício das atribuições e pelo receio das suas consequências funcionais ou indenizatórias pela prática de determinado ato que melhor seria que não tivesse sido praticado ou praticado de outro modo. [...] O oficial do Registro de Imóveis exerce os serviços por delegação do Poder Público feita pelo Poder Judiciário, que também os fiscaliza (Constituição da República, artigo 236, caput e § 1º). No julgamento do Recurso Extraordinário proveniente de Santa Catarina, RE 842846/SC, Relator Ministro Luiz Fux, ao apreciar o tema de repercussão geral nº 777, o Supremo Tribunal Federal fixou a seguinte tese: "O Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício das suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa" [...]. O oficial responde por dolo ou culpa, porque está preponderantemente vinculado ao exercício das funções por legalidade estrita. [...] Tal concepção da responsabilidade civil coaduna-se também com a de que o direito

só é pleno se o Estado cumprir o dever de protegê-lo, seja pelo registro ou a averbação em si do título apresentado ou mediante indenização diante de um prejuízo ocasionado. (MARCHIONATTI, Carlos Cini. *Dúvida Registral Imobiliária e Direitos Fundamentais*. 2. ed. Porto Alegre: Sergio Antonio Fabris, 2025. p. 256-257.)

14. Ainda que seja possível considerar que o Supremo Tribunal Federal, ao apreciar, no Tema 777, a questão atinente à responsabilidade civil do Estado, pacificou o entendimento pela responsabilidade subjetiva dos tabeliães e registradores (circunstância já prevista à época do julgamento pela nova redação do artigo 22 da Lei 8.935/94), não há nada que autorize a concessão de efeitos retroativos a essa decisão.

15. No que tange à responsabilidade pelos atos praticados anteriormente a 10 de maio de 2016, quando essa alteração foi promovida pela Lei 13.286/2016, a questão foi objeto de apreciação pela Terceira Turma do STJ no julgamento do REsp 1.849.994/DF. Veja-se a ementa:

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 1.849.994/DF, Terceira Turma, DJe 24/3/2023).

16. Desde então, a jurisprudência do STJ consolidou-se no sentido de que a responsabilidade dos tabeliães e registradores por atos praticados anteriormente à inovação promovida pela Lei 13.286/2016 tem caráter objetivo, passando a ser subjetiva apenas com o advento da alteração por ela efetuada na redação do artigo 22 da Lei 8.935/94. Nesse sentido: REsp 2.186.036/GO, Quarta Turma, DJEN 25/3/2025; AgInt no AREsp 2.542.847/RJ, Terceira Turma, DJe 15/8/2024; AgInt no AREsp 2.323.625/SC, Terceira Turma, DJe 16/8/2023.

17. Saliente-se que a responsabilidade objetiva decorre de atos praticados tanto pelo tabelião quanto pelo oficial do registro. Ou seja, em caso de anulação, pela via judicial, da escritura pública sobre a qual está fundada a transferência do domínio do imóvel, estará igualmente maculado o registro, respondendo ambos, tabelião e registrador, pelos danos decorrentes dessa situação, de modo objetivo, independentemente da fé pública ínsita aos atos por eles praticados e da diversidade das suas atribuições, previstas, respectivamente, nos artigos 7º e 12 da Lei 8.935/94.

3. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

18. No acórdão impugnado, que negou provimento às apelações interpostas pelos ora recorrentes, o TJ/GO assim decidiu:

Extraí-se dos autos que os autores/apelados (Bruno e Wilmma) adquiriram do réu/denunciante (Rafael), em 28/03/2008, o lote de terras n. 06, situado na Qd. 117, da Rua dos Goianos, no Setor Jardim Balneário Meia Ponte, nesta Capital. A escritura pública de compra e venda foi lavrada no 1º Registro Civil das Pessoas Naturais e Tabelionato de Notas de Goiânia e registrada no Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia.

No entanto, na ação declaratória n. 201103996899 (mov. 03, doc. 03, p. 14- 30), cuja sentença foi prolatada em 17/09/2014, sem interposição de recurso pelas partes, as três escrituras de compra e venda e os correspondentes registros na matrícula do imóvel (R1, R2 e R3), inclusive a supracitada, foram anuladas, em razão de reconhecimento de fraude na primeira escritura de compra e venda celebrada entre Joaquim Machado e Joana dos Santos, por ter sido firmada em nome de um homônimo do real proprietário, com qualificações diversas.

Não se olvida a tese firmada no julgamento do RE 842846/SC (Tema 777 do STF), pela qual “o Estado responde, objetivamente, pelos atos dos tabeliães e registradores oficiais que, no exercício de suas funções, causem dano a terceiros, assentado o dever de regresso contra o responsável, nos casos de dolo ou culpa, sob pena de improbidade administrativa”.

Ocorre que o respectivo entendimento foi firmado na vigência da Lei n. 13.286/2016, que modificou a redação original do artigo 22 da Lei n. 8.935/1994 (Lei dos Cartórios), enquanto a escritura e o seu correspondente registro foram declarados nulos na vigência desta lei original.

O art. 22 da Lei nº 8.935/94 estabelecia a responsabilidade objetiva dos tabeliães e registradores, respondendo eles independentemente de culpa ou dolo pelos danos que causassem a terceiros pela má execução do serviço delegado, passando a responsabilidade a ser subjetiva apenas com a nova redação dada pela Lei n. 13.286/2016.

Considerando que as escrituras foram lavradas e levadas a registro, bem como anuladas na vigência da Lei nº 8.935/94, os denunciados/apelantes respondem diretamente e de forma objetiva pelos danos decorrentes dos serviços prestados, por consequência, são legítimos para figurarem no polo passivo da presente ação de evicção, sem que isso implique em conflito com a tese firmada no julgamento do RE n. 842.846/SC, pois o art. 6º da LINDB e o art. 2.035 do Código Civil vedam a aplicação retroativa da lei em prejuízo de fatos pretéritos e pendentes.

[...]

Carece de razão ainda o 1º apelante com relação à alegação de que a responsabilidade pelo ato notarial deveria ser atribuída à tabeliã respondente Yanez Rodrigues de Oliveira. Isso porque a certidão da Diretoria de Recursos Humanos do Tribunal de Justiça (mov. 30, doc. 02) indica ter ele sido afastado da titularidade do 1º Registro Civil e Tabelionato de Notas de Goiânia em 02/05/2008, enquanto a escritura de compra e venda foi lavrada em 28/03/2008.

Por sua vez, não prospera a alegação da 2ª apelante de ausência de vínculo com o processo, pois é titular do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Circunscrição de Goiânia, no qual foram realizados os registros anulados.

Não há se falar em nulidade da sentença, por ter o magistrado determinado a emenda da contestação para adequação da indicação dos denunciados, tendo em vista que lhe compete oportunizar correções quando a irregularidade prejudicar o julgamento de mérito ou antes de extinguir o processo sem resolução de mérito, nos termos dos arts. 317 e 321 do CPC.

Por ter o denunciante indicado as serventias extrajudiciais para responder pela evicção, as quais são desprovidas de personalidade jurídica, correta a determinação de emenda da contestação para indicação dos titulares. (e-STJ fls. 436/439).

19. A conclusão a que chegou o Tribunal de origem não merece reparos.

20. Na hipótese, a escritura pública de compra e venda do imóvel e o respectivo registro possuem data anterior a 10 de maio de 2016, o que significa que tanto o tabelião quanto a registradora respondem objetivamente pelos danos decorrentes da evicção, sem que a diferenciação de atribuições entre eles baste para afastar a responsabilidade objetiva dessa última.

21. O reconhecimento da responsabilidade objetiva está em consonância com a jurisprudência do STJ, circunstância não afetada pelo Tema 777/STF, que, sob qualquer ângulo de análise, não pode ser entendido no sentido da atribuição, retroativamente, de responsabilidade subjetiva aos tabeliães e registradores por danos causados a terceiros.

22. Por fim, no que tange à alegação de nulidade dos atos processuais em razão da alteração do polo passivo da demanda, suscitada pela registradora, carece a irresignação de objetividade, uma vez que, embora a denunciação da lide

tenha sido originalmente dirigida, de modo equivocado, ao ofício do Registro de Imóveis, e não à sua titular, houve a determinação de correção imediata pelo juízo competente, possibilidade facultada pelo artigo 317 do CPC. Em adição a isso, nenhum prejuízo foi ocasionado à parte, que teve a oportunidade de participar regularmente do processo.

4. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO de ambos os recursos especiais e NEGOLHES PROVIMENTO.

Em atenção ao artigo 85, § 11 do CPC, determino a majoração dos honorários advocatícios, arbitrados na instância de origem em 12% do valor da condenação (e-STJ fl. 441), para 15% sobre a aludida base de cálculo.

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0449365-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.185.399 / GO

Números Origem: 00012486020168090051 12486020168090051

PAUTA: 10/02/2026

JULGADO: 10/02/2026

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. JOSÉ ELAERES MARQUES TEIXEIRA

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : JÂNIO RODRIGUES DE OLIVEIRA
ADVOGADO : ASDRUBAL CARLOS MENDANHA - GO017209
ADVOGADA : BARBARA FELIPE CLARIANO - GO045470
RECORRENTE : MARIA BAIA PEIXOTO VALADAO
ADVOGADOS : SANDRO PEREIRA DA SILVA - GO023004
RHUAN LUIZ DE FARIA - GO032332
LEANDRO TOLEDO SALES DE SIQUEIRA E SILVA - GO055338
ADVOGADOS : VICTORIA JULIA CAIXETA BORGES E CUNHA - GO059607
ANDREY SALES DE SOUZA CAMPOS ARAÚJO - GO017531
LUIZ ANTÔNIO DEMARCKI OLIVEIRA - GO023876
RECORRIDO : BRUNO FERREIRA BORBA
RECORRIDO : WILMMA ALVES DE SOUSA
ADVOGADOS : ANTÔNIO AUGUSTO ROSA GILBERTI - GO011703
LUÍS EDUARDO SALES FERNANDES - GO036858
RECORRIDO : RAFAEL NOGUEIRA LIMA
ADVOGADO : DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE GOIÁS

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Fatos Jurídicos - Ato / Negócio Jurídico - Evicção ou Vício Redibitório

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu dos recursos especiais e negou-lhes provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

C5422454851821982195<1@ 2024/0449365-4 - REsp 2185399