

Fls.

Processo: 0359786-74.2012.8.19.0001

Classe/Assunto: Procedimento Ordinário - Dano Moral - Outros/ Indenização Por Dano Moral;
Dano Material - Outros/ Indenização Por Dano Material
Autor: ADALGIZA JULIA LAGES BROWN
Réu: TABELIÃO DO CARTORIO DO 7 OFICIO DE NOTAS DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU
Réu: TABELIÃO DO CARTORIO DO 5 OFICIO DO REGISTRO DE IMOVEIS
Réu: TABELIÃO DO CARTORIO 4 TABELIONATO DE NOTAS

Nesta data, faço os autos conclusos ao MM. Dr. Juiz
Cristiane da Silva Brandão Lima

Em 10/12/2013

Sentença

COMARCA DA CAPITAL
JUÍZO DE DIREITO DA 50ª VARA CÍVEL

Processo nº 0359786-74.2012.8.19.0001

Ação: INDENIZATÓRIA

Autores: ADALGIZA JULIA LAGES BROWN

Réus: TABELIÃO DO CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE NOTAS DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU

TABELIÃO DO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO REGISTRO GERAIS DE IMÓVEIS

TABELIÃO DO CARTÓRIO DO 4º TABELIONATO DE NOTAS - CARTÓRIO HAMILTON
BARROS

S E N T E N Ç A

ADALGIZA JULIA LAGES BROWN propôs presente ação indenizatória em face de TABELIÃO DO CARTÓRIO DO 7º OFÍCIO DE NOTAS DA COMARCA DE NOVA IGUAÇU, TABELIÃO DO CARTÓRIO DO 5º OFÍCIO REGISTRO GERAIS DE IMÓVEIS e TABELIÃO DO CARTÓRIO DO 4º TABELIONATO DE NOTAS - CARTÓRIO HAMILTON BARROS, alegando, em síntese, que adquiriu o imóvel sito na Rua Belford Roxo, nº 213, apt. 401, Copacabana, tendo em vista a aparente regularidade documental do mesmo.

Afirma a autora que adquiriu o mencionado imóvel do então suposto proprietário, o Sr. José Simão da Silva Filho, o qual apresentou quando da realização do negócio jurídico uma Escritura de

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 50ª Vara Cível
Erasmu Braga, 115 sala 301 CCEP: 20020-903 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 2588-3954 e-mail:
cap50vciv@tjrj.jus.br

Compra e Venda firmada junto ao 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu, a qual se encontrava-se regularmente averbada junto ao 5º Ofício de Registro Geral de Imóveis desta Comarca.

A compra e venda então firmada pela autora e o Sr. José Simão da Silva Filho foi lavrada pelo Tabelião do 4º Ofício de Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro, ora terceiro réu.

Ocorre que a autora foi surpreendida ao ser demandada junto ao feito de nº 0065689-76.2006.8.19.0001 (2006.001.071212-4) no qual a real proprietária do imóvel conseguiu a declaração de nulidade da Escritura lavrada perante o 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu e da averbação feita junto ao 5º Ofício de Registro Geral de Imóveis.

Consequentemente, foi a autora intimada a entregar o imóvel à real proprietária sob pena de multa diária.

Em virtude dos fatos acima narrados, pretende a parte autora a condenação dos réus ao pagamento de indenização por danos morais e materiais, que somariam a quantia de R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Inicial de fls. 02/17 veio instruída pelos documentos às fls. 18/68.

Decisão deferindo a gratuidade de justiça à parte autora à fl. 123.

Contestação do primeiro réu, Tabelião do Cartório do 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu, às fls. 129/133 arguindo, em suma, a sua ilegitimidade passiva. No mérito, pugnou pela improcedência dos pedidos autorais.

Contestação do segundo réu, Tabelião do 5º Ofício de Registro Geral de Imóveis da Comarca da Capital, às fls. 138/153, instruída pelos documentos de fls. 154/197, alegando, preliminarmente a impossibilidade jurídica do pedido. No mérito, alegou que a nulidade da Escritura de Compra e Venda firmado pelo Tabelião do 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu foi a causa dos fatos ocorridos com a autora, tendo o segundo réu apenas averbado a realização da compra e venda junto à matrícula do imóvel.

Dessa forma, a afirma inexistir ato ilícito que justifique a sua condenação a indenizar a parte autora, impugnando inclusive o valor desproporcional pretendido.

Contestação do terceiro réu, Tabelião do 4º Ofício de Tabelionato de Notas - Cartório Hamilton Barros, às fls. 199/205, alegando que os fatos narrados na inicial não são decorrentes de qualquer ato praticado pelo réu ou seus prepostos, não havendo nexu causal entre os mesmos.

Afirma o terceiro réu que na ocasião foram apresentados todos os documentos pelas partes, razão pela qual após recolhidos os impostos, foi lavrada a escritura definitiva de compra e venda em favor da autora.

Por fim, ressalta que os fatos ocorridos foram decorrentes de documento fraudado junto ao primeiro réu, Tabelião do Cartório do 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu, a quem deve ser imputada a responsabilidade pelo ocorrido.

Instadas as partes a se manifestarem em provas, ambas requereram o julgamento antecipado da lide.

É O RELATÓRIO. PASSO A DECIDIR.

Possui perfeita aplicação, na hipótese vertente, o artigo 330, I, do Código de Processo Civil, que autoriza o julgamento antecipado da lide, quando a questão de mérito for unicamente de direito, ou, sendo de direito e de fato, não houver necessidade de produzir prova em audiência.

Existindo elementos probatórios bastantes para o pronunciamento do juízo decisório, o julgamento antecipado da lide se impõe, já que os documentos juntados aos autos são suficientes para formar a convicção do Juiz.

No que tange à preliminar de ilegitimidade passiva apresentada pelo primeiro réu, o atual Tabelião do Cartório do 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu, de fato assiste razão.

Isso porque, a responsabilidade civil pelos serviços notariais e de registro (art.236 da CRFB/88), tem por base a teoria objetiva, fundada no risco administrativo, segundo o mandamento contido no art. 37, § 6º, da CRFB e no art.22 da Lei 8935/94, norma especial que rege a matéria.

O art. 22 da Lei 8935/94 impõe a responsabilidade pessoal e objetiva dos notários e oficiais de registro por atos decorrentes de suas atividades.

A autora busca a reparação civil em decorrência de ato notarial, entretanto, no que tange à responsabilização civil do tabelião, tendo em vista a sua natureza pessoal, este só pode ser responsabilizado em razão de atos praticados após a assunção da titularidade da serventia. Não se admite sua responsabilidade por atos praticados pelo antigo tabelião.

Nesse sentido a jurisprudência do Eg. STJ e deste Tribunal de Justiça:

RESPONSABILIDADE CIVIL. NOTÁRIO. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM. RESPONSABILIDADE OBJETIVA DO ESTADO DE PERNAMBUCO PELOS DANOS CAUSADOS PELO TITULAR DE SERVENTIA EXTRAJUDICIAL NÃO-OFICIALIZADA. PRECEDENTES.

A responsabilidade civil por dano causado a particular por ato de oficial do Registro de Imóveis é pessoal, não podendo o seu sucessor, atual titular da serventia, responder pelo ato ilícito praticado pelo sucedido, antigo titular.

Precedentes. Recurso especial provido.

(REsp 696.989/PE, Rel. Ministro CASTRO FILHO, TERCEIRA TURMA, julgado em 23/05/2006, DJ 27/11/2006, p. 278)

ADMINISTRATIVO - RESPONSABILIDADE CIVIL - CARTÓRIO - NOTÁRIO - LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - ART. 535 DO CPC - NÃO-VIOLAÇÃO.

(...) 2. A questão federal consiste em saber se a responsabilidade civil por ato ilícito praticado por oficial de Registro de Títulos, Documentos e Pessoa Jurídica da Capital do Estado de São Paulo é pessoal; não podendo o seu sucessor, ou seja, o atual oficial da serventia, que não praticou o ato ilícito, responder pelo

dano alegadamente causado por seu antecessor.

3. A ação não foi ajuizada contra o Estado ou contra a própria serventia, que detém capacidade judiciária, mas em face da pessoa natural que sucedeu o antigo oficial, que praticou o ato reputado como ilícito e danoso.

4. A responsabilidade civil por dano causado por ato de oficial do Registro é pessoal, não podendo o seu sucessor, atual titular da serventia, responder pelo ato ilícito praticado pelo sucedido - antigo titular. Entender diferente seria dar margem à teoria do risco integral, o que não pode ser entendido de forma alguma a teor dos artigos 236 da CF, 28 da Lei n. 6.015/73 e 22 da Lei n. 8.935/94.

Recurso especial parcialmente provido, a fim de reconhecer a ilegitimidade do recorrente para figurar no pólo passivo da demanda e extinguir o feito, sem resolução do mérito, invertendo-se, por consequência, os ônus sucumbenciais.
(REsp 852.770/SP, Rel. Min. Humberto Martins, SEGUNDA TURMA, julgado em 3.5.2007)

RESPONSABILIDADE CIVIL. LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM.

Assentada a premissa da responsabilização individual e pessoal do titular do cartório, é de se reconhecer que só poderia mesmo responder aquele que efetivamente ocupava o cargo à época da prática do fato reputado como lesivo aos interesses do autor, razão pela qual não poderia tal responsabilidade ser transferida ao agente público que o sucedeu, afigurando-se escorreita, portanto, a conclusão em que assentado o aresto embargado. Embargos de declaração rejeitados. (EDcl no REsp 443.467/PR, Rel. Min. Castro Filho, julgado em 18.10.2005, DJ 21.11.2005)

Nesse sentido, cabe à parte autora promover similar pleito em face da pessoa física que exercia a função de tabelião no do Cartório do 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu na época dos fatos.

No que tange a preliminar de ilegitimidade passiva apresentada pelo terceiro réu, Cartório Hamilton Barros, vale esclarecer que vigora, atualmente, em nosso sistema jurídico a TEORIA DA ASSERÇÃO segundo a qual, na lição de Kazuo Watanabe citando o mestre Barbosa Moreira,

"O exame das condições da ação deve ser feito com abstração das possibilidades que, no juízo de mérito, vão deparar-se ao julgador: a de proclamar existente ou a de declarar inexistente a relação jurídica que constitui a res in iudicium deducta; vale dizer, o órgão julgador, ao apreciá-las, considera tal relação jurídica in statu assertionis, ou seja, à vista do que se afirmou, raciocinando ele, ao estabelecer a cognição, como que admita, por hipótese e em caráter provisório, a veracidade da narrativa, deixando para a ocasião própria (o juízo de mérito) a respectiva apuração, ante os elementos de convicção ministrados pela atividade instrutória".

Assim, basta ao julgador verificar se nos polos ativo e passivo da demanda figuram aqueles que foram declarados pela parte autora como participantes da res in iudicium deducta para atestar a pertinência subjetiva dos mesmos para estarem em um dos referidos polos da demanda.

Sendo essa exatamente a hipótese dos autos, posto que eventual ausência de responsabilidade ensejará a improcedência do pedido e não a extinção do feito sem apreciação de mérito, rejeito a preliminar.

No que tange à preliminar de impossibilidade jurídica apresentada pelo segundo réu, Tabelião do 5º Ofício de Registro Geral de Imóveis, não merece prosperar tendo em vista a clara possibilidade do pedido, qual seja, a reparação moral e material em virtude dos danos acarretados praticados sob a égide de documento lavrado pelo réu.

No mérito, depreende-se dos autos que a autora adquiriu o imóvel sito na Rua Belford Roxo, nº 213, apt. 401, Copacabana, tendo em vista a aparente regularidade documental do mesmo.

Adquiriu a autora o mencionado imóvel do então suposto proprietário, o Sr. José Simão da Silva Filho, o qual apresentou quando da realização do negócio jurídico uma Escritura de Compra e Venda firmada junto ao 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu, a qual se encontrava-se regularmente averbada junto ao 5º Ofício de Registro Geral de Imóveis desta Comarca.

A compra e venda então firmada pela autora e o Sr. José Simão da Silva Filho foi lavrada pelo Tabelião do 4º Ofício de Tabelionato de Notas do Rio de Janeiro, ora terceiro réu.

Ocorre que a autora foi surpreendida ao ser demandada junto ao feito de nº 0065689-76.2006.8.19.0001 (2006.001.071212-4) no qual a real proprietária do imóvel exigia a anulação perante o 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu da escritura de compra e venda supostamente feita entre ela, Sra. Creusa Oliveira de Brito e o suposto proprietário, Sr. José Simão da Silva Filho.

Inicialmente, vale esclarecer que o mencionado título veio a ser cancelado administrativamente pelo 7º Ofício, restando incontestável a fraude cometida, tendo sido reconhecida pelo tabelião responsável pelo referido Cartório.

Além disso, a demanda mencionada ainda levou a anulação da escritura de compra e venda lavrada em nome de José Simão da Silva Filho junto ao 5º Ofício de Registro Geral de Imóveis.

E por fim, foi a autora condenada a devolver o imóvel objeto do litígio, em 30 dias, sob pena de, multa diária, tendo sido, na fundamentação do V. Acórdão que restou transitado em julgado, resguardado expressamente o direito da ora autora de exercer o direito de evicção contra o Sr. José Simão da Silva Filho, na forma do art. 456, do CC/02..

Nesta esteira, vislumbra-se que os atos notórias, então declarados como nulos (do 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu e do 5º Ofício de Registro Geral de Imóveis) levaram a autora a ser vítima de fraude quando da compra do imóvel em questão.

Ocorre que por um equívoco processual, a parte autora demandou contra o Tabelião do 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu, o qual atualmente não é a mesma pessoa que respondia pela serventia na época dos fatos, conforme se depreende da preliminar de ilegitimidade passiva acolhida acima, razão pela qual não merece prosperar a pretensão em face do primeiro réu.

No mesmo sentido, a inclusão no polo passivo do Tabelião do 4º Ofício de Tabelionato de Notas - Cartório Hamilton Barros também não merece prosperar.

Isso porque, o terceiro réu apenas foi responsável pela lavratura da Escritura Definitiva de Compra e Venda firmada entre a autora e o Sr. José Simão da Silva Filho, tendo sido o terceiro réu, nesse caso, vítima das mesmas fraudes até então apuradas, não havendo que se imputar ao mesmo responsabilidade pelos danos sofridos pela parte autora.

O mesmo, contudo, não ocorre em face do Tabelião do 5º Ofício de Registro Geral de Imóveis. Isso porque, consoante é cediço, em nosso sistema jurídico, os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado por delegação legal do Poder Público, conforme dispõe o art. 236 da Constituição Federal, devendo a lei regular as atividades, disciplinar a responsabilidade civil e criminal dos notários, dos oficiais de registro e de seus prepostos, além de definir a fiscalização de seus atos pelo Poder Judiciário.

Atendendo ao comando constitucional, o Poder Público tem delegado aos particulares a execução de tais atividades de interesse público, permitindo, assim, que através da via jurídica da delegação, determinados atos jurídicos praticados por particulares ganhem eficácia pública e fiquem sujeitos a controles típicos de Direito Público, competindo ao Poder Judiciário o exame e a fiscalização de sua regularidade.

Em que pese a divergência eventualmente existente acerca da natureza jurídica da responsabilidade civil dos tabeliães, a Lei 8.935, de 18 de novembro de 1994, que regulamenta o artigo 236 da Constituição Federal de 1988, estabelece que a responsabilização dos notários e oficiais e registro é pessoal e objetiva, assim devendo ser reconhecida sempre que eles e seus prepostos causarem danos a terceiros, tal como se extrai da norma do artigo 22, in verbis:

'Os notários e oficiais de registro responderão pelos danos que eles e seus prepostos causem a terceiros, na prática de atos próprios da serventia, assegurados aos primeiros direito de regresso no caso de dolo ou culpa dos prepostos'.

Da interpretação lógico-sistemática que deve ser feita sobre o referido dispositivo, é possível se constatar que os serviços notariais foram assemelhados ao regime geral dos prestadores de serviços públicos, os quais têm sua responsabilidade civil objetiva prevista e regulada, clara e expressamente, pelo art. 37, §6º, da CRFB/88, que assim dispõe, in litteris:

"§ 6º - As pessoas jurídicas de direito público e as de direito privado prestadoras de serviços públicos responderão pelos danos que seus agentes, nessa qualidade, causarem a terceiros, assegurado o direito de regresso contra o responsável nos casos de dolo ou culpa."

Neste sentido - qual seja, do reconhecimento da responsabilidade objetiva dos tabeliães -, têm se posicionado os mais autorizados doutrinadores pátrios, mostrando-se profícua a transcrição das palavras do insigne professor Des. Sergio Cavalieri Filho, que assim leciona: em sua consagrada obra 'Programa de Responsabilidade Civil', 6ª edição, pág. 269, in verbis:

"A questão, em nosso entendimento, deve ser examinada de forma global, à luz da disciplina constitucional que rege a matéria, e não com base em dispositivos legais isolados. Não encontramos, em primeiro lugar, qualquer razão jurídica que permita excluir os delegatários da disciplina estabelecida para os prestadores de serviço públicos no §6º do art. 37 da Constituição Federal. Eis a lição do mestre Hely Lopes Meirelles: 'Agentes delegados: são particulares, que recebem a incumbência da execução de determinada atividade, obra ou serviço público e o realizam em nome próprio, por sua conta e risco, mas segundo as normas do Estado e sob a permanente fiscalização do delegante. Esses agentes não são servidores públicos, nem honoríficos, nem representantes do Estado; todavia, constituem uma categoria à parte de colaboradores do Poder Público. Nessa categoria encontram-se os concessionários e permissionários de obras e serviços públicos, os serventuários de ofícios ou cartórios não estatizados, os leiloeiros, os tradutores e intérpretes públicos, as demais pessoas que recebem delegação para a prática de alguma atividade estatal ou serviço de interesse coletivo'(Direito Administrativo brasileiro, 29ª ed., pp. 80-81). Ora, se os concessionários e os permissionários de serviços públicos, por serem prestadores de serviços públicos, respondem objetivamente, tal como o Estado, porque não responderiam também os delegatários de serviços público, em tudo e por tudo a eles semelhantes? (...) Não encontramos também, em segundo lugar, justificativa alguma para responsabilizar o Estado diretamente em lugar do delegatário. Se este auferir todas as vantagens econômicas da atividade delegada; se a exerce através dos prepostos que escolheu, sob o regime de Direito Privado; se tem a delegação de forma vitalícia (até a morte), nada mais justo e jurídico que a ele se atribua o ônus. Quem tem os ônus há de ter os ônus. O Estado só pode ser responsabilizado subsidiariamente, na hipótese de insolvência do delegado; nunca direta nem solidariamente, tal como no caso dos prestadores de serviços públicos." (grifou-se)

Na mesma linha, cumpre destacar, Hely Lopes Meirelles, em sua obra Direito Administrativo Brasileiro, 15ª edição, pág. 71, também assim se manifesta sobre a responsabilidade dos delegatários:

"Embora a nossa legislação seja omissa a respeito, esses agentes, quando atuam no exercício da delegação ou a pretexto de exercê-la, e lesam direitos alheios, devem responder civil e criminalmente sob as mesmas normas da Administração Pública de que são delegados, ou seja, com responsabilidade objetiva pelo dano (Constituição da República, art. 37, § 6º) e por crime funcional, se for o caso (CP, art.327), pois não é justo e jurídico que a só transferência da execução de uma obra ou de um serviço originariamente público a particular descaracterize a sua intrínseca natureza estatal e libere o executor privado das responsabilidades que teria o Poder

Público se o executasse diretamente." (grifou-se)

Não discrepa quanto ao tema, por certo, a jurisprudência amplamente majoritária de nossos tribunais, dos quais transcrevem-se, apenas a título exemplificativo, alguns dos inúmeros julgados deste E. Tribunal Fluminense, bem como dos C. Tribunais Superiores, que assim foram ementados, in verbis:

"RESPONSABILIDADE OBJETIVA - ESTADO - RECONHECIMENTO DE FIRMA - CARTÓRIO OFICIALIZADO. Responde o Estado pelos danos causados em razão de reconhecimento de firma considerada assinatura falsa. Em se tratando de atividade cartorária exercida à luz do artigo 236 da Constituição Federal, a responsabilidade objetiva é do notário, no que assume posição semelhante à das pessoas jurídicas de direito privado prestadoras de serviços públicos - § 6º do artigo 37 também da Carta da República." (grifou-se) (STF, RE 201595/SP, Rel. Min. MARCO AURÉLIO, Segunda Turma, julgado em 28/11/2000, DJ 20-04-2001 PP- 00138)

Desta feita, na esteira do que dispõem a imensa maioria dos doutrinadores e também a jurisprudência amplamente majoritária de nossos Tribunais, não há como se negar a natureza objetiva da responsabilidade dos oficiais das serventias extrajudiciais, os quais devem responder pelos danos causados ao usuários de seus serviços independentemente da prova de culpa ou dolo de seus agentes.

Neste aspecto, conclui-se que o deslinde da controvérsia estabelecida nos autos resume-se a examinar, na hipótese em concreto, os elementos constitutivos da responsabilidade objetiva dos réus, buscando apurar a efetiva ocorrência de falhas nos serviços prestados, o advento dos danos alegados e existência do nexo de causalidade entre a prestação dos serviços e os danos suportados pelo Autor.

Nesse sentido, em virtude de todo o acima exposto, depreende-se que as falhas cometidas pelos do 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu e do 5º Ofício de Registro Geral de Imóveis são inegável, porquanto ao se deixar ludibriar por falsários, a escrevente do aludido ofício de notas permitiu fosse lavrado um documento público substancialmente falso, dando ensejo à sua posterior utilização por parte dos estelionatários.

Em suma, o que importa é que, no caso, a autora, confiante na regularidade do negócio jurídico realizado pelos 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu e do 5º Ofício de Registro Geral de Imóveis, realizou com o Sr. José Simão da Silva Filho um contrato de compra e venda acreditando estar negociando com o verdadeiro proprietário.

Como visto, as falhas nos serviços prestados pelos réus são inegáveis, sendo certo que há evidente nexo de causalidade entre tais falhas e os danos causados a parte autora, devendo responder por sua indenização.

No que se refere a tese defensiva apresentada pelos réus, a mesma não merece prosperar.

Isso porque a tentativa de alegar a causa excludente de responsabilidade com fulcro no suposto fato exclusivo de terceiro não têm como prosperar, uma vez que na hipótese dos autos restou amplamente demonstrado que os danos causados ao Autor não decorreram exclusivamente da atuação dos falsários, mas sim, sobretudo, das falhas e das brechas deixadas pelos serviços prestados pelos Réus, aos quais incumbia, inegavelmente, diligenciar para evitar a atuação dos estelionatários e fraudadores.

Assim, a eventual utilização de documentos falsos e a atuação dos estelionatários perante as Serventias Extrajudiciais não podem simplesmente ser consideradas como causas excludentes de

sua responsabilidade, visto que casos como o presente consistem em verdadeiros fortuitos internos, ou seja, riscos que são inerentes e iminentes à própria atividade notarial e registral, sendo certo que a ocorrência de tais fatos não se revela suficiente para arrostar a responsabilidade objetiva que recai legal e constitucionalmente sobre a pessoa dos Tabeliães.

Vale reiterar, neste ponto, a lição do mestre Des. Sergio Cavaliere, o qual sobre o tema já pontuava:

"Se este auferir todas as vantagens econômicas da atividade delegada; se a exerce através dos prepostos que escolheu, sob o regime de Direito Privado; se tem a delegação de forma vitalícia (até a morte), nada mais justo e jurídico que a ele se atribua o ônus. Quem tem os ônus há de ter os ônus."

Trata-se, inclusive, de posicionamento já consolidado pela jurisprudência deste E. Tribunal que, mutatis mutandis, assim já dispôs ao editar o verbete sumular de nº 94, segundo o qual: "cuidando-se de fortuito interno, o fato de terceiro não exclui o dever do fornecedor de indenizar".

Desta feita, por qualquer ângulo que se analise a questão a procedência dos pedidos se impõe.

No que tange aos danos materiais e morais, vê-se que os mesmos foram sobejamente demonstrados nos autos.

Os danos materiais, como visto, consistiram nas despesas com a aquisição do imóvel, ou seja, das quantias descritas às fls. 24/26 além dos impostos e taxas devidamente pagos e comprovados às fls. 27, 35/36 e 40 que deverão ser apurados em liquidação de sentença, tendo em vista a necessidade de conversão da moeda.

Nesta esteira, entendo que a responsabilidade deve analisada conforme o grau de culpa de cada réu, devendo responder pelo dano material apenas o segundo réu, 5º Ofício de Registro Geral de Imóveis, tendo em vista a ilegitimidade do 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu reconhecida.

No caso dos autos verifico que a autora foi vítima de fraude quando da compra da sua casa própria, restando esta possível em virtude da apresentação de dois documentos, quais sejam, Certidão do 5º Ofício de Registro Geral de Imóveis dando conta de ser o Sr. José Simão da Silva Filho proprietário do bem e a Escritura de Compra e Venda firmada junto ao 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu.

Assim, pelos fatos expostos acima, entendo que a responsabilidade do terceiro réu limita-se a falha na prestação do serviço, devendo este responder apenas pelos danos morais.

Nesse sentido, no que se refere ao alegado dano moral verifico que o mesmo ocorre in re ipsa, posto que a autora foi ludibriada na compra e venda de um imóvel.

Estabelecido, assim, o dano experimentado pela autora, a culpa dos réus e o nexo causal, verifico que a reparação por danos morais não tem por escopo a restitutio in integrum, uma vez que não é possível retornar-se ao estado anterior.

O seu fundamento está na compensação da dor da vítima propiciando-lhe alegria e bem-estar, o que se obtém com a reparação pecuniária.

A indenização por danos morais tem função compensatória para a vítima e punitiva para o causador do dano, e isto ocorre porque o direito impõe a todos o dever jurídico de não causar dano a outrem (dever geral de abstenção), resguardando-se a paz social e o bem-estar coletivo.

Os referenciais acima mencionados, compensação e punição, devem ser considerados no momento da fixação da verba indenizatória, de forma que a mesma não se torne inexpressiva para o causador do dano ou se transmude em fonte de enriquecimento para a vítima.

O ponto de equilíbrio entre os dois extremos é alcançado mediante a utilização do princípio da proporcionalidade, ou seja, a reparação deve ser proporcional à dor sofrida pelo demandante em razão dos fatos descritos na inicial.

Assim, tomando-se por base a conduta do segundo réu e os danos suportados pela autora, tenho como justa a indenização a título de danos morais no valor de R\$ 30.000,00 (trinta mil reais).

Pelo exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE O PEDIDO para condenar o segundo réu, Tabelião do 5º Ofício de Registro Geral de Imóveis a pagar a autora 50% (cinquenta por cento) dos gastos tidos pela aquisição do imóvel, incluindo valor pago pelo bem, taxas, impostos e emolumentos, a título de danos materiais, conforme acima descritos, que deverão ser objeto de liquidação de sentença, tendo em vista a necessidade de conversão da moeda, o qual deverá ser devidamente corrigido e com a incidência de juros legais desde da data do desembolso.

Condeno ainda o segundo réu a pagar a autora a quantia de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), a título de danos morais, acrescida de juros de 1% ao mês a contar da citação, na forma do artigo 407 do Código Civil, e correção monetária a contar desta data

Por fim, condeno o réu ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor da condenação, na forma do parágrafo 3º, do artigo 20, do Código de Processo Civil.

No que tange ao primeiro e terceiro réus, Tabelião do Cartório do 7º Ofício de Notas de Nova Iguaçu e o Tabelião do 4º Ofício de Tabelionato de Notas - Cartório Hamilton Barros, pelo exposto acima, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS, condenando a parte autora ao pagamento das despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 800,00 (oitocentos reais) para cada réu, na forma do parágrafo 4º, do artigo 20 do Código de Processo Civil, ressalvado o disposto no art. 12 da Lei 1060/50.

Com o trânsito em julgado, o cumprimento das obrigações e o recolhimento das custas, dê-se baixa e arquivem-se.

Niterói, 09 de dezembro de 2013.

CRISTIANE DA SILVA BRANDÃO LIMA
JUÍZA DE DIREITO

Rio de Janeiro, 10/12/2013.

Cristiane da Silva Brandão Lima - Juiz de Direito

Autos recebidos do MM. Dr. Juiz

Estado do Rio de Janeiro Poder Judiciário
Tribunal de Justiça
Comarca da Capital
Cartório da 50ª Vara Cível
Erasmu Braga, 115 sala 301 CCEP: 20020-903 - Castelo - Rio de Janeiro - RJ Tel.: 2588-3954 e-mail:
cap50vciv@tjrj.jus.br

Cristiane da Silva Brandão Lima

Em ____/____/____

