



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000083806

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000160-24.2022.8.26.0103, da Comarca de Caconde, em que é apelante AGROTECNICA VERRONE COMECIAL AGRICOLA LTDA, é apelado ESTADO DE SÃO PAULO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Público do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PERCIVAL NOGUEIRA (Presidente sem voto), BANDEIRA LINS E ANTONIO CELSO FARIA.

São Paulo, 12 de fevereiro de 2026.

LEONEL COSTA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO: 1000160-24.2022.8.26.0103
APELANTE: AGROTECNICA VERRONE COMECIAL AGRICOLA LTDA
APELADO: ESTADO DE SÃO PAULO

Juiz(a) de 1º Grau: Guilherme Martins Damini

VOTO 46089 – hss

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. INDENIZAÇÃO POR PERDA DE UMA CHANCE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Caso em Exame

Agrotécnica Verrone Comercial Agrícola Ltda ajuizou ação contra o Estado de São Paulo, buscando indenização por prejuízos causados por erro cartorial, consistente em registro do mesmo imóvel em duas matrículas distintas, alegando perda de chance de consolidar a propriedade do imóvel arrematado.

II. Questão em Discussão

2. A questão em discussão consiste em: (i) responsabilidade objetiva do Estado pelo erro cartorial; (ii) aplicação da teoria da perda de uma chance; (iii) indenização proporcional à probabilidade frustrada de consolidar a propriedade do imóvel.

III. Razões de Decidir

3. A responsabilidade civil pela perda de uma chance tutela a probabilidade qualificada de obter um resultado útil, frustrada por conduta estatal danosa. 4. A duplicidade de matrículas impediu a consolidação da arrematação, configurando perda de uma chance concreta e séria. 5. A indenização deve refletir a vantagem frustrada, correspondente à diferença entre o preço pago na arrematação e o valor de mercado do imóvel.

IV. Dispositivo e Tese

5. Recurso parcialmente provido, com determinação para que seja oficiada à E. Corregedoria deste Tribunal.

Tese de julgamento: 1. A responsabilidade objetiva do Estado é aplicável em casos de erro cartorial que causem perda de uma chance. 2. A indenização deve refletir a vantagem patrimonial frustrada pela impossibilidade de consolidação da propriedade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Legislação Citada:

CF/1988, art. 37, § 6º.

Jurisprudência Citada:

STJ, REsp 1.540.153 / RS, Rel. Min. Luis Felipe Salomão,
Quarta Turma, julgado em 17/04/2018.

Vistos.

Trata-se de AÇÃO DE PROCEDIMENTO COMUM ajuizada por AGROTECNICA VERRONE COMECIAL AGRICOLA LTDA em face do ESTADO DE SÃO PAULO, objetivando, em síntese, indenização pelos prejuízos oriundos de um erro do cartório de registro de imóveis, que registrou o mesmo imóvel em duas matrículas distintas, arguindo a teoria da perda de uma chance.

A sentença de fls. 281/287 julgou a ação improcedente, sob o argumento de que não ficou demonstrado prejuízo ao autor.

Em razão da sucumbência, condenou a parte autora ao pagamento de custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios, fixados em 10% do valor da causa.

Irresignada, apela a parte autora, com razões recursais acostadas às fls. 292/303, sustentando, em síntese, que a sentença errou ao negar a indenização, pois o dano não decorreu apenas do bloqueio temporário da matrícula, mas da perda da chance real e concreta de consolidar a propriedade do imóvel arrematado, causada pelo erro do cartório ao abrir duas matrículas para o mesmo bem.

Sustenta que, se não houvesse duplicidade, o registro da carta seria mero exaurimento, já que a penhora estava regularmente averbada. Argumenta que, por conta da duplicidade, terceiros adquiriram o imóvel pela matrícula "limpa" (8.452), tornando-se compradores de boa-fé, o que inviabiliza a consolidação da arrematação e gera risco certo de derrota em embargos de terceiro.

Invoca a responsabilidade objetiva do Estado e a teoria da perda de uma chance, pedindo indenização proporcional à probabilidade frustrada (70% do valor do bem, R\$ 70.000,00), citando precedentes do STJ e TJSP sobre



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

duplicidade de matrícula e perda de propriedade.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 304/305) e respondido (fls. 310/314).

É o relato do necessário.

VOTO.

Conforme se extrai dos autos, em fevereiro de 2014, a Agrotécnica Verrone Comercial Agrícola Ltda. ajuizou execução de título extrajudicial contra Sebastião Carlos de Almeida para cobrar um crédito de R\$ 18.161,62, representado por duplicatas.

Narra a empresa autora que antes de propor a execução, realizou pesquisa no Cartório de Registro de Imóveis de Caconde para identificar bens do devedor e, com base na certidão fornecida, indicou à penhora um imóvel rural descrito na matrícula nº 7.959. Citado, o executado não pagou a dívida, e o oficial de justiça penhorou 1,21 hectares do imóvel, avaliando-o em R\$ 30.000,00. A penhora foi averbada na matrícula nº 7.959.

Em março de 2016, diante da valorização imobiliária, o juiz determinou nova avaliação, que fixou o valor do bem em R\$ 100.000,00. Como não houve interessados nos leilões, a própria exequente arrematou o imóvel no segundo leilão, utilizando seu crédito de R\$ 44.444,21 e depositando a diferença de R\$ 10.780,31, além de pagar R\$ 2.761,22 de comissão ao leiloeiro.

A arrematação foi considerada perfeita e acabada.

Após isso, a empresa levou a carta de arrematação ao cartório para registro na matrícula nº 7.959. O cartório exigiu providências, inclusive o recolhimento do ITR de 2020, no valor de R\$ 1.104,49, o que foi cumprido pela autora.

Contudo, depois dessas diligências, o cartório informou que não poderia registrar a carta porque o imóvel possuía duas matrículas: a nº 7.959 e a nº 8.452, aberta em 16/12/2004. Em janeiro de 2021, a oficial do registro ajuizou ação, autuada sob o nº 1000057-51.2021.8.26.0103, para corrigir o erro, e ambas as matrículas foram bloqueadas judicialmente.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Frise-se que, no curso dessa ação de retificação, ficou comprovado que a matrícula nº 8.452 (que era desconhecida pela empresa até então) continha 28 atos, incluindo a escritura pública de venda registrada em abril de 2019, pela qual Sebastião Carlos de Almeida (o devedor da apelante) e sua esposa alienaram sua fração ideal a Edison Boer, que depois transferiu o bem a Laércio Luiz de Almeida.

A decisão proferida em fevereiro de 2021 reconheceu a duplicidade, determinou o bloqueio da matrícula nº 7.959 e o bloqueio parcial da matrícula nº 8.452, preservando expressamente os negócios derivados da cadeia iniciada por Sebastião Carlos (R-3) e as subsequentes transferências (R-27 e R-28).

Ou seja, consolidou-se a validade das alienações feitas pelo executado, a despeito da penhora registrada na matrícula duplicada.

Posteriormente, em 2023, outra decisão determinou o cancelamento da matrícula nº 8.452 e a transposição dos atos para a matrícula nº 7.959, mantendo íntegros os registros das vendas anteriores. Com isso, embora a duplicidade tenha sido formalmente resolvida, os negócios realizados sob a matrícula paralela foram preservados, impedindo que a Agrotécnica consolidasse a propriedade do bem arrematado.

Assim, argumenta a parte autora que, ainda que registre a carta agora, enfrentará embargos de terceiro do atual proprietário, com alta probabilidade de perda, pois a boa-fé registral foi reconhecida e protegida pelo próprio processo de retificação. A autora alega que esse cenário confirma que perdeu uma chance concreta de se tornar proprietária do imóvel, avaliado em R\$ 100.000,00, razão pela qual pleiteia indenização de R\$ 70.000,00, equivalente a 70% do valor, com base na teoria da perda de uma chance e na responsabilidade objetiva do Estado pelo erro cartorial.

A sentença de primeiro grau julgou a ação totalmente improcedente, arguindo que: (i) não houve prova de prejuízo efetivo decorrente do bloqueio da matrícula, pois a arrematação permaneceu válida e, após a unificação das matrículas, nada impede o registro; e (ii) não se caracterizou a perda de uma chance real e séria, já que não ficou demonstrado que, sem a duplicidade, a autora certamente teria obtido a propriedade, limitando-se a alegações hipotéticas sem comprovação de dano concreto.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Irresignada, insurge-se a parte autora, através do presente recurso de apelação, pleiteando a reforma da sentença para que a ação seja julgada totalmente procedente.

O recurso merece provimento.

A responsabilidade civil pela perda de uma chance, tal como construída na doutrina e acolhida pela jurisprudência, tutela a probabilidade qualificada de obter um resultado útil ou de evitar um prejuízo, quando essa probabilidade, real, séria e atual, é frustrada por conduta ilícita ou por atuação estatal objetivamente danosa.

Não se indeniza o resultado—por exemplo, a aquisição do domínio —, mas sim a oportunidade concreta de alcançá-lo, mensurável à luz de elementos objetivos do caso, como a existência de penhora regularmente averbada, a realização de leilão judicial perfeito e acabado e a expedição da carta de arrematação.

Exige-se, ademais, o nexo causal entre o evento danoso e a frustração dessa oportunidade, sendo certo que o dano indenizável não se confunde com meras expectativas hipotéticas: trata-se de privação real e séria de chances, aquelas que, sem a conduta em exame, teriam elevado grau de materialização.

A quantificação, por sua vez, não replica o valor integral do proveito esperado, mas se fixa por arbitramento proporcional ao grau de probabilidade perdida, considerando, entre outros, a robustez dos atos executivos já realizados, a publicidade registral da constrição e a ausência de fatores externos que, em condições ordinárias, inviabilizariam a consolidação dominial.

Veja-se, a título de exemplo, o entendimento do STJ acerca da Teoria da perda de uma chance:

RECURSO ESPECIAL. AÇÕES EM BOLSA DE VALORES. VENDA PROMOVIDA SEM AUTORIZAÇÃO DO TITULAR. RESPONSABILIDADE CIVIL. PERDA DE UMA CHANCE. DANO CONSISTENTE NA IMPOSSIBILIDADE DE NEGOCIAÇÃO DAS AÇÕES COM MELHOR VALOR, EM MOMENTO FUTURO. INDENIZAÇÃO PELA PERDA DA OPORTUNIDADE.

1. "A perda de uma chance é técnica decisória, criada pela



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

jurisprudência francesa, para superar as insuficiências da responsabilidade civil diante das lesões a interesses aleatórios. Essa técnica trabalha com o deslocamento da reparação: a responsabilidade retira sua mira da vantagem aleatória e, naturalmente, intangível, e elege a chance como objeto a ser reparado" (CARNAÚBA, Daniel Amaral. A responsabilidade civil pela perda de uma chance: a técnica na jurisprudência francesa. In: Revista dos Tribunais, São Paulo, n. 922, ago, 2012).

2. Na configuração da responsabilidade pela perda de uma chance não se vislumbrará o dano efetivo mencionado, sequer se responsabilizará o agente causador por um dano emergente, ou por eventuais lucros cessantes, mas por algo intermediário entre um e outro, precisamente a perda da possibilidade de se buscar posição mais vantajosa, que muito provavelmente se alcançaria, não fosse o ato ilícito praticado.

3. No lugar de reparar aquilo que teria sido (providência impossível), a reparação de chances se volta ao passado, buscando a reposição do que foi. É nesse momento pretérito que se verifica se a vítima possuía uma chance. É essa chance, portanto, que lhe será devolvida sob a forma de reparação.

4. A teoria da perda de uma chance não se presta a reparar danos fantasiosos, não servindo ao acolhimento de meras expectativas, que pertencem tão somente ao campo do íntimo desejo, cuja indenização é vedada pelo ordenamento jurídico, mas sim um dano concreto (perda de probabilidade). A indenização será devida, quando constatada a privação real e séria de chances, quando detectado que, sem a conduta do réu, a vítima teria obtido o resultado desejado.

5. No caso concreto, houve venda de ações sem a autorização do titular, configurando o ato ilícito. O dano suportado consistiu exatamente na perda da chance de obter uma vantagem, qual seja a venda daquelas ações por melhor valor. Presente, também, o nexo de causalidade entre o ato ilícito (venda antecipada não autorizada) e o dano (perda da chance de venda valorizada), já que a venda pelo titular das ações, em momento futuro, por melhor preço, não pode ocorrer justamente porque os papéis já não estavam disponíveis para serem colocados em



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

negociação.

6. Recurso especial a que se nega provimento.

(STJ; REsp 1.540.153 / RS; Quarta Turma; Rel. Min. Luis Felipe Salomão; Julgado em 17/04/2018)

No caso concreto, a autora atuou com diligência e respeito aos cânones do processo executivo. Antes de ajuizar a execução do crédito — lastreado em duplicatas e fixado inicialmente em R\$ 18.161,62 —, pesquisou o acervo imobiliário do devedor junto ao Cartório de Registro de Imóveis de Caconde e, confiando na fé pública da matrícula nº 7.959, indicou o imóvel à penhora.

Efetivada a constrição sobre 1,21 hectares e promovida a avaliação, que, após reavaliação em razão da oscilação de mercado, fixou o bem em R\$ 100.000,00, seguiram-se os atos expropriatórios regulares: sem licitantes, a própria exequente arrematou a fração, abatendo seu crédito, depositando a diferença necessária e recolhendo a comissão do leiloeiro, culminando com a declaração judicial de arrematação perfeita e acabada.

Ato contínuo, dirigiu-se ao registro para prorrogar a tutela executiva até seu exaurimento natural — a inscrição da carta na mesma matrícula em que constava a penhora —, cumprindo as exigências cartorárias, inclusive o recolhimento de ITR solicitado. Foi precisamente nesse momento que emergiu o vício grave: a serventia notificou que o mesmo imóvel estava submetido a duas matrículas distintas (7.959 e 8.452), circunstância que motivou bloqueios e, posteriormente, a unificação, com preservação dos atos praticados sob a matrícula paralela.

A compreensão adequada do fenômeno reclama, então, expor didaticamente a fraude à execução. Trata-se da alienação ou oneração praticada pelo devedor com o objetivo de frustrar o resultado útil do processo, incidindo quando presentes, em síntese, o *consilium fraudis* e a publicidade registral suficiente para retirar a boa-fé do adquirente.

Na fraude à execução, não há anulação do negócio jurídico. Com efeito, ele é válido, contudo, ineficaz em face do exequente, desde que o terceiro não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

esteja amparado pela boa-fé que emana do registro. Se, por um erro do próprio sistema, a averbação da penhora não incide sobre a exata base registral utilizada pelo adquirente — isto é, se a penhora figura na 7.959 enquanto a cadeia aquisitiva é lançada na 8.452 —, a proteção do terceiro subsiste e, por consequência, os embargos de terceiro devem a ser julgados procedentes, rechaçando a pretensão de imissão na posse ou de consolidação dominial tão somente com a carta de arrematação.

Nesse sentido, é a jurisprudência do STJ:

AGRAVO INTERNO NO RECURSO ESPECIAL. EMBARGOS DE TERCEIROS. FRAUDE À EXECUÇÃO NÃO CARACTERIZADA. REVISÃO DOS HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SÚMULA 7/STJ. RAZÕES RECURSAIS INSUFICIENTES. AGRAVO DESPROVIDO.

1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que a caracterização da fraude em execução exige a existência de registro prévio de penhora na matrícula do imóvel ou prova inequívoca da má-fé do adquirente.

2. Os honorários advocatícios arbitrados em 15% (quinze por cento) sobre o valor da causa não se mostram exorbitantes a ponto de justificar a sua revisão, incidindo, na espécie, a Súmula 7/STJ a obstar o conhecimento do recurso.

3. Razões recursais insuficientes para a revisão do julgado.

4. Agravo interno desprovido.

(STJ; REsp 1.754.079; Terceira Turma; Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze; Julgado em 26/03/2019) — grifo nosso.

No caso, essa dinâmica ficou cristalina: o devedor operou concomitantemente as duas matrículas, registrando a venda na matrícula "limpa" (8.452), onde nada constava acerca da penhora; e, mais à frente, houve decisão que, ao unificar as matrículas, validou expressamente os negócios realizados sob a paralela, preservando a cadeia dominial decorrente das alienações subsequentes.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Com isso, consolidou-se a situação em que a arrematação, embora perfeita do ponto de vista processual, carece de eficácia prática diante da boa-fé registral dos terceiros adquirentes.

Essa moldura também afasta, com segurança, o argumento de que a exequente teria corrido o risco por conta de um apontamento circunstancial feito em 2016, pelo executado ao oficial de justiça, segundo o qual o bem já teria sido alienado (fls. 59).

Afinal, em matéria de direitos reais, a confiança legítima recai sobre o fôlio real, não sobre informações verbais do sujeito passivo da execução. Exigir que a credora desconfiasse de documento público e de registro válido — especialmente quando a penhora estava regular e visível na matrícula 7.959 — importaria subverter os princípios da publicidade e da especialidade, deslocando para o jurisdicionado uma cautela impossível: duvidar da própria matrícula e, como se não bastasse, presumir a existência de uma matrícula paralela clandestina.

Ademais, o devedor, ciente da constrição, aproveitou a duplicidade para desviar a titulação das vendas para a matrícula oculta, artificialmente imune à oponibilidade da penhora. Esse resultado só foi possível porque o Estado falhou em sua função essencial de manter o registro único, coerente e idôneo, instaurando e mantendo, por lapso, dois assentos para o mesmo imóvel. À luz do art. 37, § 6º, da Constituição, essa falha enseja responsabilidade objetiva, pois o serviço público delegado gerou dano específico, com nexo direto.

Do ponto de vista funcional, o corolário é inequívoco: mesmo com a carta de arrematação expedida, a aquisição do domínio mostra-se impossível. A sucessão de duas alienações consecutivas a adquirentes que consultaram a matrícula 8.452 — onde não constava penhora — torna a boa-fé incontornável, protegendo o negócio jurídico operado pelos terceiros e esvaziando totalmente a utilidade da carta de arrematação.

É precisamente esse fato que qualifica a chance perdida: a autora possuía uma oportunidade concreta, séria e atual de consolidar a arrematação pela via registral ordinária — oportunidade que, em condições de normalidade (uma única matrícula e plena oponibilidade da penhora), se converteria em propriedade.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ao invés disso, por erro cartorário, a penhora tornou-se inoponível na base consultada pelos compradores; o devedor registrou as vendas na matrícula “limpa”; a jurisdição retificou o sistema, mas preservou esses negócios; e o caminho registral da carta, hoje, enfrenta obstáculo objetivo, consistente e previsível. O nexo causal entre a duplicidade de matrículas e a frustração da oportunidade, portanto, está demonstrado; e o dano indenizável, por sua vez, não depende da invalidação da arrematação, pois se traduz na perda da probabilidade qualificada de alcançar o efeito final pretendido, em razão da proteção jurisdicional conferida aos terceiros de boa-fé.

Nessas condições, impõe-se o provimento da apelação para reconhecer a responsabilidade objetiva do Estado pelo erro registral e condená-lo ao pagamento de indenização por perda de uma chance, fixada por arbitramento proporcional ao valor do bem.

Contudo, a indenização não deve corresponder ao valor integral do imóvel, pois arrematar um bem pelo preço de mercado não gera vantagem econômica para o arrematante. A utilidade esperada residia justamente na diferença entre o valor pelo qual a autora adquiriu o imóvel em hasta pública e o valor de mercado do bem. Em outras palavras, a chance perdida não era simplesmente “ter o imóvel”, mas obter um ganho patrimonial decorrente da arrematação por preço inferior ao valor venal.

Assim, a indenização deve refletir essa vantagem frustrada —a diferença entre o preço pago na arrematação e o valor de mercado —, pois é esse o benefício concreto que a autora deixou de realizar em razão do erro estatal que inviabilizou a consolidação da propriedade.

Portanto, sendo o imóvel avaliado em R\$ 100.000,00 e a arrematação concluída em R\$ 55.224,52, entendo que o montante a ser indenizado é de R\$ 44.875,48.

Por fim, determino que os autos sejam remetidos à corregedoria do Tribunal, para ciência do ocorrido no Cartório de Registro de Imóveis da cidade de Caconde.

Diante do exposto, dou parcial provimento ao recurso de apelação, para reformar a sentença e julgar a ação parcialmente procedente, condenando o réu



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

a pagar R\$ 44.875,48 à parte autora, com determinação para que seja oficiada a corregedoria deste Tribunal.

Em razão da sucumbência recíproca, condeno ambas as partes a pagarem os honorários advocatícios da parte adversa, fixados em 10% sobre o valor do proveito econômico obtido. Custas devem ser rateadas.

Leonel Costa

Relator