

**EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR DESEMBAGADOR DA \_\_\_\_ CÂMARA DE DIREITO PÚBLICO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO.****URGENTE – PEDIDO LIMINAR**

**SÉRGIO JACOMINO**, brasileiro, portador do documento de identidade RG nº 6.408.839 SSP/SP e inscrito no CPF/ME sob o nº 656.714.578-15, registrador responsável pelo Quinto Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo, inscrito no CNPJ/ME nº 45.592.979/0001-72, sediado em São Paulo, Capital, na Rua Marquês de Paranaguá, 359, Consolação, CEP 01303-050 (**DOCUMENTO 01**), por seus advogados infra-assinados (**DOCUMENTO 02**), vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, com fulcro no artigo 5º, inciso LXIX, da Constituição Federal e nos artigos 1º e seguintes da Lei Federal nº 12.016/09,, impetrar o presente **MANDADO DE SEGURANÇA COM PEDIDO LIMINAR INAUDITA ALTERA PARTE**, em face de ato coator praticado pelo Excelentíssimo **JUIZ DE DIREITO DA 22ª VARA CÍVEL DO FORO CENTRAL** da Comarca de São Paulo, com endereço funcional na Praça Dr. João Mendes, sem número, Bairro Liberdade, São Paulo, Capital, CEP 01501-900, ou quem lhe faça as vezes no exercício do ato coator, conforme os fundamentos de fato e de direito doravante aduzidos e bem comprovados.

## 1 – DA REALIDADE FÁTICA

O Impetrante é Registrador titular responsável pelo Quinto Cartório de Registro de Imóveis da Capital do Estado de São Paulo (**Documento 01**), sempre agindo com zelo e atenção no desenvolver de suas atividades, inclusive com o pronto cumprimento das decisões judiciais a ele dirigidas na condição de delegatário de tal serviço público, jamais tendo vivenciado situação semelhante a esta.

Em 16/09/2019, foi proferida no bojo da Ação de Execução de Título Extrajudicial nº 1028069-60.2016.8.26.0100, em trâmite perante a 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, a decisão de fls. 1144-1146 daquele feito, deferindo a assinatura do auto de arrematação do imóvel de Matrícula 60.657 do CRI sob titularidade do Impetrante, levada a cabo em face dos então Executados, tornando-a "*perfeita, acabada e irretratável*", ainda que pendente o julgamento de recurso sobre a matéria (Documento 03):

jurisdição. Assim sendo, defiro especificamente os pleitos de fls. 1107/1109 e de fls. 1127/1128, para deferir a assinatura imediata do mencionado auto de arrematação, conforme o descrito a fls. 1.072 destes autos, tornando-se, dessarte, perfeita, acabada e irretratável a arrematação efetuada nestes autos, nos termos preceituados pelo artigo 903 do CPC, expendindo-se, por consequência, o também imediato mandado de imissão na posse no imóvel arrematado, em favor dos arrematantes, a fim de efetivar a propriedade destes últimos, repisa-se, em vista de eventual recurso a ser tirado do V. Acórdão de fls. 1110/1116, que permite a produção imediata dos efeitos da citada arrematação, possuir tão somente efeito devolutivo e com fundamento no disposto no artigo 903 do CPC, que assegura, no caso vertente, o exercício dos direitos do arrematante. Após a assinatura de tal auto de arrematação e da expedição do mandado de imissão na posse do referido imóvel em favor dos arrematantes, requeira o exequente o de direito acerca do andamento da execução, nos termos do artigo

Assim, o Auto de Arrematação devidamente assinado pelo Magistrado, como expressamente requerido pelos arrematantes, não obstante cientes da precariedade de

sua situação em razão da pendência de recurso, foi apresentado perante ao 5º Oficial de Registro de Imóveis, protocolado sob o nº 333.806 (**Documento 04**), cumprindo o Impetrante o seu dever funcional e registrando em 11 de novembro de 2019 tal ocorrido na matrícula do imóvel arrematado.

Foi então que o Sr. Marcus Vinicius Augusto, patrono dos então arrematantes, reapresentou título anteriormente devolvido buscando o cancelamento de arrematação que foi objeto do R. 32 feito na Matrícula 60.657, postulando, ainda, a devolução integral dos valores pagos a título de emolumentos, R\$7.367,87 (sete mil trezentos e sessenta e sete reais e oitenta e sete centavos) à época, devidamente corrigidos.

O pleito, protocolado sob o nº 359.540, teve como fundamento nova decisão proferida pelo Juiz da 22ª Vara Cível nos autos executórios em comento (fl. 1767), de 25/10/2021, determinando que 5º Oficial de Registro de Imóveis fosse oficiado para proceder a devolução dos valores “na forma legal” (**Documento 05**):

Sem prejuízo, em razão de tal desfazimento da arrematação, a fim de não causar prejuízo irreparável ao arrematante, com espeque no disposto no artigo 884 do Código civil, defiro os pleitos deduzidos em fls. 1733/1738, não havendo prejuízo às partes do processo, para intimar a Zukerman Leilão a devolver o valor apontado a fls. 1738, item 1, no prazo de quinze dias, que se afigura razoável e proporcional para tanto, ex vi do disposto no artigo oitavo do CPC, oficiando-se ao 5º Ofício de Registro de Imóveis da Capital para que este proceda, na forma legal, à devolução do valor mencionado a fls. 1738, item 2 nos termos legais e que se officie à Prefeitura Municipal de São Paulo, para que proceda à devolução do montante aduzido em fls. 1738, item 3 na forma da lei. Sirva a cópia desta decisão, assinada eletronicamente, como decisão-ofício, para os devidos fins legais.

Destaca-se que essa determinação judicial decorreu de decisão do Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.862.676/SP, que entendeu que a “*remissão da execução precedeu a assinatura do auto de arrematação. Ou seja, verificou-se quando a arrematação ainda não se encontrava perfeita e acabada*” e declarou tempestivo e integral o depósito remissivo (**Documento 06**). Veja-se, Excelência, que a Corte Superior nada dispôs sobre a devolução de custas e emolumentos.

Mesmo diante do esclarecimento feito pela parte executada de que “*não caberá ao arrematante o reembolso dos valores despendido junto à Serventia Extrajudicial, mas, ao contrário, deverá arcar com as despesas para aquela averbação do cancelamento do registro*”, o entendimento equivocado foi mantido pelo juiz na decisão de fl. 1774, datada

de 18/11/2021 (**Documento 07**) (Protocolo 364.226), que insistiu na determinação de devolução dos valores dispendidos pelo arrematante a título de emolumentos.

Por fim, foi exarada a decisão de 1824-1825, em 09/03/2022, determinando novo oficiamento do Oficial Registrador Impetrante para que este procedesse a imediata devolução dos referidos valores de emolumentos sob pena da prática de eventual crime de desobediência (**Documento 08**):

Fls. 1805/1808: Defiro em parte, a fim de solucionar a presente pendência em definitivo, decorrente da invalidação da arrematação em tela, por força da R. Decisão de fls. 1715/1730, nos termos já consignados a fls. 1767/1768, a fim de restituir as partes ao status quo ante, reconsiderando em tal senda os termos expendidos a fls. 1774, no sentido, mormente, de evitar qualquer prejuízo às partes, não se eternizando a presente discussão, considerando que o levantamento dos valores em tela não acarretará qualquer prejuízo ao objeto processual, diante do encaminhamento do deslinde da execução, conforme o supramencionado, em virtude da declaração da **remissão da execução ( fls. 1729 )**, determinando-se, dessarte, que a Zelosa Serventia Registral adote o cabível para devolver imediatamente aos arrematantes os valores pagos pela praça invalidada/desfeita, **oficiando-se, de imediato, ao respectivo 5º. Ofício de Registro de Imóveis da Capital, para que este proceda, imediatamente, à devolução do valor mencionando a fls. 1738, item 2, consoante o postulado a fls. 1806/1807, sob pena da prática de eventual crime de desobediência pelo D. Registrador, nos termos da lei. O senhor leiloeiro deverá devolver, diretamente ao arrematante, os valores recebidos, no bojo de tal arrematação anulada/desfeita judicialmente, no prazo improrrogável de cinco dias, sob pena de bloqueio online do valor,**

Ocorre, Excelência, que o auto de arrematação apresentado a registro se apresentava formalmente em ordem e, por esta razão, o registro se consumou ordinariamente, nos estritos termos do artigo 903 do Código de Processo Civil, sendo que preenchidas as formalidades legais, o Registrador não pode deter-se na consumação do ato rogado pelos interessados.

Com efeito, uma vez consumado o registro, em estrita obediência aos requisitos formais, **o Registrador não pode ser compelido a devolver os valores correspondentes aos atos legítimos e legalmente praticados, nem deixar de exigir o valor referente aos atos posteriores,** como o de averbação de cancelamento da arrematação, inclusive sob pena de violação de seu dever funcional, uma vez que **todo ato registral é, em regra, oneroso** (artigo 1º Lei 11.331/2002), **tendo o Registrador direito, a título de remuneração, aos emolumentos pelo atos registrares praticados,** nos termos do artigo 14 da Lei nº 6.015/1973.

Não bastando o equivocado entendimento, o *decisum* determinando a devolução dos emolumentos foi proferido no bojo do próprio feito executório, quando a **invalidação da arrematação e ressarcimento dos valores** pagos pelo arrematante a título de impostos e emolumentos **deveriam ser buscados em ação própria**, conforme expressamente consignado no § 4º do artigo 903 do Código de Processo Civil, segundo o qual "*após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário*", e ratificado pelo entendimento jurisprudencial consolidado pelo Superior Tribunal de Justiça.

Assim, considerando que **o Oficial Registrador não é parte naquela lide** e, portanto, não pode apresentar qualquer recurso com efeito suspensivo da decisão exarada pelo Excelentíssimo Juiz da 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital, o presente remédio constitucional apresenta-se como medida imperativa e de necessidade incontestes, segundo a seguir restará bem comprovado.

Portanto, Excelência, **o Impetrante entende que a exigência de devolução dos referidos emolumentos não pode prosseguir**, uma vez que o direito do Impetrante a tais valores é líquido e certo, pleiteando a suspensão da ordem de imediata devolução sob pena de crime de desobediência e a futuro reconhecimento da ilegalidade da determinação judicial teratológica, tendo em vista que, além de proferida em autos impróprios, o Oficial Impetrante faz jus à remuneração prevista em lei e que o cancelamento do registro de arrematação não ocorreu por erro da Serventia.

## **2 – DO PRAZO PARA IMPETRAÇÃO DO MANDADO DE SEGURANÇA**

O artigo 23 da Lei nº 12.016/2009 estabelece que o direito de requerer mandado de segurança extingue-se-á decorridos 120 (cento e vinte) dias, contados da ciência, pelo interessado do ato impugnado. Vejamos a redação:

**Artigo 23.** *O direito de requerer mandado de segurança extingue-se-á decorridos 120 (cento e vinte) dias, contados da ciência, pelo interessado, do ato impugnado.*

Excelência, no presente caso estar-se-á diante de ato coator perpetrado pelo MM. Juiz da 22ª Vara Cível do Foro Central da Comarca da Capital que exige, em patente afronta ao ordenamento jurídico, a devolução dos emolumentos recebidos pelo Oficial



Registrador Impetrante no escorreito exercício de suas funções, sob pena de crime de desobediência.

Pode-se notar que referida decisão foi proferida em 09/03/2022 e publicada em 14/03/2022.

Assim, somente a partir do dia 15 de março de 2020 é que se deu o início da contagem do prazo decadencial para o presente *writ*, pois que somente após a ciência do ato coator é que o Impetrante poderia se valer do Mandado de Segurança, o que implica inafastavelmente no prazo fatal de **13 de julho de 2020** para a interposição da presente medida.

Desta forma, a tempestividade do presente remédio é inquestionável.

### **3 – DO CABIMENTO DO *MANDAMUS***

O artigo 5º, inciso LXIX, da Carta de 05 de outubro de 1998, confere aos cidadãos o direito fundamental à impetração do Mandado de Segurança, elevando-o, inclusive, ao rol das cláusulas pétreas, nos seguintes termos:

***LXIX.** conceder-se-á mandado de segurança para proteger direito líquido e certo, não amparado por "habeas-corpus" ou "habeas-data", quando o responsável pela ilegalidade ou abuso de poder for autoridade pública ou agente de pessoa jurídica no exercício de atribuições do Poder Público;*

Esmiuçando a definição de tal remédio constitucional, Hely Lopes Meireles leciona que:

Mandado de segurança individual é o meio constitucional (art. 5.º, LXIX) posto à disposição de toda pessoa física ou jurídica, órgão com capacidade processual ou universalidade reconhecida por lei para proteger o interesse individual, próprio, líquido e certo, não amparado por habeas corpus, lesado ou ameaçado de lesão por ato de qualquer autoridade, seja de que categoria for e sejam quais forem as funções que exerça<sup>1</sup>.

Evidencia-se, portanto, a adequação desse instrumento ao caso apresentando, já que o Impetrante sofreu abuso de autoridade por parte Magistrado Impetrado, ao passo em que exige, mediante decisão exarada em feito executório no qual o Registrador Impetrante não é parte, a devolução dos valores percebidos a título de emolumentos por ato registral efetuado em estrita obediência aos requisitos formais e legais de sua função,

<sup>1</sup> Direito Administrativo Brasileiro, 25.ª edição, Ed. Malheiros, pág. 657.

ferindo o disposto no artigo 14 da Lei nº 6.015/1973, artigo 30, VIII, da Lei nº 8.935/1994, nos artigos 1º, 2º e 3 da Lei Estadual nº 11.331/2002, bem como o disposto no § 4º do artigo 903 do Código de Processo Civil.

Imperioso ressaltar que, não obstante cediço o não cabimento de mandado de segurança em face decisão judicial da qual exista recurso cabível, é certo que tal óbice somente é aplicável às partes da lide, não se aplicando a terceiros prejudicados, como é caso do Registrador Impetrante.

Afinal, não se mostra razoável nem lícito impor a alguém que não é parte de um processo o ônus de ter de cumprir um *decisum* nele exarado sem que lhe caiba ao menos questioná-la junto à autoridade competente.

Nesse sentido é o entendimento consolidado do Superior Tribunal de Justiça, que inclusive fixou na sua Súmula nº 202 que "*a impetração de segurança por terceiro, contra ato judicial, não se condiciona à interposição de recurso*":

MANDADO DE SEGURANÇA CONTRA ATO JUDICIAL. O PRINCÍPIO DE QUE O MANDADO DE SEGURANÇA NÃO PODE SER UTILIZADO COMO SUCEDANEO RECURSAL APLICA-SE ENTRE PARTES, MAS NÃO INCIDE EM SE CUIDANDO DE SEGURANÇA IMPETRADA POR TERCEIRO, PREJUDICADO EM SEU PATRIMÔNIO PELO ATO JUDICIAL. AÇÃO POSSESSÓRIA, COM LIMINAR DEFERIDA, TENDO POR OBJETO A UTILIZAÇÃO DE LINHA TELEFÔNICA, CUJA TITULARIDADE TODAVIA INDIVIDUOSAMENTE TOCA A IMPETRANTE, ALHEIA A DEMANDA, E QUE NÃO PODE SER PRIVADA DO DIREITO A LIVRE DISPOSIÇÃO DO BEM. RECURSO ORDINÁRIO PROVIDO. (STJ - RMS: 1114 SP 1991/0012757-4, Relator: Ministro ATHOS CARNEIRO, Data de Julgamento: 08/10/1991, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJ 04.11.1991 p. 15686 RSTJ vol. 108 p. 39 RT vol. 683 p. 174)

Assim, o objeto do presente *mandamus* consiste em combater o ato coator que inflige ao Impetrante a privação ao recebimento remuneratório previsto em lei pelos atos registrares praticados, praticado pelo Magistrado Impetrado mediante decisão proferida em lide da qual o Impetrante não é parte e, portanto, não teve qualquer possibilidade de apresentar recurso.

#### **4 – DO DIREITO LÍQUIDO E CERTO DO IMPETRANTE: DO DIREITO E DEVER DE RECEBIMENTO DOS VALORES DE EMOLUMENTOS PELO ATO REGISTRAL PRATICADO E PELA ILEGALIDADE DA DETERMINAÇÃO DE DEVOLUÇÃO. DO**

## **CANCELAMENTO DO REGISTRO DA ARREMATAÇÃO POR FATO ALHEIO À ATUAÇÃO DA SERVENTIA**

Como é cediço, sob a égide do Constituição Federal os serviços notariais e de registro passaram a ser exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público, serviços estes remunerados por emolumentos fixados por cada unidade da federação, nos termos de seu artigo 236, *caput* e § 2º, e regulamentado pela Lei nº 10.169/2000.

Nesse mesmo sentido, o artigo 14 da Lei nº 6.015/1973, que dispõe sobre os registros públicos, estabelece ser direito do Registrador o recebimento de emolumentos pelos atos praticados, conforme valores fixados pela unidade da federação correspondente:

Art. 13. Salvo as anotações e as averbações obrigatórias, **os atos do registro serão praticados:**

I - por ordem judicial;

II - **a requerimento verbal ou escrito dos interessados;**

III - a requerimento do Ministério Público, quando a lei autorizar.

[...]

Art. 14. **Os oficiais do registro, pelos atos que praticarem em decorrência do disposto nesta Lei, terão direito, a título de remuneração, aos emolumentos fixados nos Regimentos de Custas do Distrito Federal, dos Estados e dos Territórios, os quais serão pagos pelo interessado que os requerer.**

[...]

Mais que um direito, é oportuno destacar que **os delegatários desenvolvem seu ofício sob constante escrutínio fiscalizatório, podendo ser responsabilizados pelos tributos devidos sobre os atos por ele praticados** (artigo 134, VI, do Código Tributário Nacional), **obrigando-se ao dever funcional de observar os emolumentos fixados legalmente**, conforme estabelecido no artigo 30, VIII, da Lei nº 8.935/1994:

Art. 30. **São deveres dos notários e dos oficiais de registro:**

[...]

*VIII - observar os emolumentos fixados para a prática dos atos do seu ofício;*

Por sua vez, a Lei Estadual nº 11.331/2002 dispõe que **os emolumentos relativos aos serviços notariais e de registro tem por fato gerador a prestação de serviços** públicos notariais e de registro, sendo contribuinte aquele que se utilizar desses serviços:



Artigo 1º - **Os emolumentos relativos aos serviços notariais e de registro têm por fato gerador a prestação de serviços públicos notariais e de registro** previstos no artigo 236 da Constituição Federal **e serão cobrados e recolhidos de acordo com a presente lei e as tabelas anexas.**

Artigo 2º - **São contribuintes dos emolumentos as pessoas físicas ou jurídicas que se utilizarem dos serviços** ou da prática dos atos notariais e de registro.

Artigo 3º - São sujeitos passivos por substituição, no que se refere aos emolumentos, os notários e os registradores.

Pois bem.

Ao presente caso, se mostra inconteste que **os próprios Arrematantes requereram a prática de ato registral ao Impetrante**, ao apresentar perante ao 5º Oficial de Registro de Imóveis o Auto de Arrematação lavrado e firmado a 21/03/2019 pelos arrematantes, pelo leiloeiro e pelo MM. Juiz do feito, protocolado sob o nº 333.806.

Uma vez expedida a carta de arrematação e preenchidos os requisitos formais estampados no artigo 903 do Código de Processo Civil, segundo o qual "*qualquer que seja a modalidade de leilão, assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretroatável*", presume-se que os atos antecedentes se tenham revestido de todas as formalidades legais, não podendo o Registrador deixar de praticar o ato requerido.

Assim, **o Impetrante efetivamente realizou o ato de registro solicitado**, objeto do R. 32 do imóvel de Matrícula 60.657 do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital, **restando consumado, portanto, o fato gerador dos emolumentos.**

Cabe salientar **os Arrematantes realizaram o requerimento desse ato registral mesmo cientes da existência de recurso questionando a validade da arrematação**, evidenciando o risco assumido por eles com tal solicitação, vez que mesmo sabendo da precariedade de sua situação e possibilidade de modificação do entendimento pelas instâncias superiores, decidiram levar a cabo o registro do Auto de Arrematação.

Veja-se, Excelência, o Oficial Registrador Impetrante não deu causa a qualquer suposto prejuízo ocasionado pelo cancelamento da arrematação por eventual erro em decorrência de inobservância de formalidades e requisitos legais, não tendo participação e nem podendo interferir na lide.

Não se pode obrigar a devolução dos valores pagos por atos praticados regularmente, a requerimento dos próprios interessados, que, ao atuarem na seara dos

leilões judiciais, devem sopesar os riscos inerentes à atividade e suportar os eventuais azares, restando evidenciada **a ilegalidade da determinação exarada pelo Magistrado Impetrado, que fere o direito líquido e certo do Impetrante aos referidos emolumentos**, nos termos da legislação supra colacionada.

O fato é que eventual lapso ou erro ocorrido no âmbito do processo judicial não pode ser atribuído ao Registrador Impetrante, pois ausente, aqui, um nexos causal que acarrete a consequência de responsabilização do Oficial do Registro pela prática de atos próprios.

Nesse sentido, vale mencionar o acórdão proferido pelo Tribunal Regional Federal da 3ª Região, em sede de mandado de segurança, reconhecendo que os emolumentos relativos à efetiva prática de ato de registro têm por fato gerador a prestação dos serviços e, comprovada a prestação dos serviços, o Oficial faz jus à remuneração prevista em lei. Desse modo, eventual cancelamento de registro de arrematação, em decorrência de anulação de hasta pública e não ocorrendo a hipótese de erro da Serventia, desobriga o Oficial à devolução das custas e emolumentos pagos:

**ADMINISTRATIVO. MANDADO DE SEGURANÇA. CANCELAMENTO DE CARTA DE ARREMATAÇÃO JÁ REGISTRADA EM CARTÓRIO. EMOLUMENTOS. DEVOUÇÃO. IMPOSSIBILIDADE.**

A teor do disposto no artigo 236, caput da Constituição Federal, as funções registrares e notariares são desempenhadas, obrigatoriamente, em caráter privado, mediante delegação do Poder Público, sendo previsto no artigo 2º que os emolumentos serão fixados por Lei Federal.

O valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariares e de registro foram estabelecidos pela Lei Federal nº 10.169/00, que estabelece:

Nos termos da Lei Federal nº 10.169/00, os Estados e o Distrito Federal fixarão o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariares e de registro, sendo que no Estado de São Paulo, os emolumentos foram fixados pela Lei nº 11.331/02.

Dos documentos colacionados os autos, **resta incontroverso que o registro da Carta de Arrematação fora efetuado, em obediência aos ditames legais e autorizado por determinação judicial, sendo os emolumentos devidos para a formalização jurídica de registro e transmissão do bem ao arrematante**, ex vi do artigo 14 da Lei nº 6.015/73.

**As despesas que dizem com o registro imobiliário não devem ser restituídas, vez que os serviços, tanto de transferência do bem, como registrais, foram devidamente prestados, sendo certo que o Oficial do Registro de Imóveis não concorreu para o cancelamento da Carta de Arrematação, decorrente que foi de determinação judicial.**

Segurança concedida.

(TRF-3 MS 0018235-05.2014.4.03.0000/SP. Relatora Desembargadora Federal MARLI FERREIRA. Publicado em 31/07/2015)

Por sua vez, o § 4º do artigo 903 do Código de Processo Civil preconiza que, após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação deverá ser pleiteada por **ação autônoma**:

Art. 903. Qualquer que seja a modalidade de leilão, **assinado o auto pelo juiz, pelo arrematante e pelo leiloeiro, a arrematação será considerada perfeita, acabada e irretratável, ainda que venham a ser julgados procedentes os embargos do executado ou a ação autônoma de que trata o § 4º deste artigo**, assegurada a possibilidade de reparação pelos prejuízos sofridos.

§ 1º Ressalvadas outras situações previstas neste Código, a arrematação poderá, no entanto, ser:

I - invalidada, quando realizada por preço vil ou com outro vício;

II - considerada ineficaz, se não observado o disposto no art. 804;

III - resolvida, se não for pago o preço ou se não for prestada a caução.

§ 2º O juiz decidirá acerca das situações referidas no § 1º, se for provocado em até 10 (dez) dias após o aperfeiçoamento da arrematação.

§ 3º Passado o prazo previsto no § 2º sem que tenha havido alegação de qualquer das situações previstas no § 1º, será expedida a carta de arrematação e, conforme o caso, a ordem de entrega ou mandado de imissão na posse.

§ 4º **Após a expedição da carta de arrematação ou da ordem de entrega, a invalidação da arrematação poderá ser pleiteada por ação autônoma, em cujo processo o arrematante figurará como litisconsorte necessário.**

Nesse sentido é entendimento do Superior Tribunal de Justiça, que no recente julgamento do Recurso Especial 1.568.636-RS, sob relatoria do Ministro Sérgio Kukina, exarou que, no caso de anulação de arrematação, com o conseqüente cancelamento de registro, "*o ressarcimento dos valores pagos pelo arrematante a título de impostos e emolumentos devem ser buscados por meio de ação própria*"<sup>2</sup>.

Veja-se, Excelência, que no caso em tela, a decisão do Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial nº 1.862.676/SP não contém qualquer comando decisório no sentido de fulminar, desde logo, a eficácia da arrematação; há apenas o reconhecimento de que a remição precedeu a assinatura do auto de arrematação, declarando-se tempestivo e integral o depósito remissivo, de modo que a invalidação da arrematação, bem como o ressarcimento dos valores de emolumentos, deveriam ter sido pleiteadas por ação autônoma, conforme determinado no § 4º do artigo 903 do Código de Processo Civil.

Tal procedimento, contudo, foi ignorado pelo Magistrado Impetrado, que exarou a determinação de cancelamento do registro da arrematação e devolução dos emolumentos nos mesmos autos da execução, **ferindo o direito de ampla defesa e contraditório do Registrador Impetrante**. Isso porque, seguindo os ditames do Código de Processo Civil, este figuraria como parte na ação autônoma, legitimando-se para defender-se, estabelecendo o devido processo legal, ao passo que no processo executivo em questão o Impetrante não é parte e, portanto, não pode sequer agravar a decisão do Juízo.

É imperioso destacar a importância da observância do processo autônomo no caso em tela, pois, não bastasse a ilegalidade da determinação de devolução dos valores pagos em 2019, devidamente corrigidos, **a determinação vai ainda muito além em seu abuso e extrapola a parte do Oficial Registrador ao abranger a totalidade do valor pago a título de emolumentos**.

Como é cediço, há repartição e destinação diversa dos valores recolhidos sob a epígrafe de custas e emolumentos, consoante o disposto no artigo 19 da Lei Estadual 11.331/2002.

Veja-se que a parte do oficial corresponde a somente 62,5% do total pago; o restante é repartido entre o Estado de São Paulo, a Fazenda Estadual (antigo IPESP), o

---

<sup>2</sup> STJ - REsp: 1568636 RS 2015/0296436-1, Relator: Ministro SÉRGIO KUKINA, Data de Publicação: DJ 15/06/2021.

Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça e o Fundo Especial de Despesa do Ministério Público do Estado de São Paulo:

Artigo 19 - **Os emolumentos correspondem aos custos dos serviços notariais e de registro na seguinte conformidade:**

I - **relativamente aos atos de Notas, de Registro de Imóveis, de Registro de Títulos e Documentos e Registro Civil das Pessoas Jurídicas e de Protesto de Títulos e Outros Documentos de Dívidas:**

a) **62,5% (sessenta e dois inteiros e meio por cento) são receitas dos notários e registradores;**

b) 17,763160% (dezessete inteiros, setecentos e sessenta e três mil, cento e sessenta centésimos e milésimos percentuais) são receita do Estado, em decorrência do processamento da arrecadação e respectiva fiscalização;

c) 9,157894% (nove inteiros, cento e cinquenta e sete mil, oitocentos e noventa e quatro centésimos de milésimos percentuais) são contribuição à Secretaria da Fazenda; (NR)

d) 3,289473% (três inteiros, duzentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e setenta e três centésimos de milésimos percentuais) são destinados à compensação dos atos gratuitos do registro civil das pessoas naturais e à complementação da receita mínima das serventias deficitárias;

e) 4,289473% (quatro inteiros, duzentos e oitenta e nove mil, quatrocentos e setenta e três centésimos de milésimos percentuais) são destinados ao Fundo Especial de Despesa do Tribunal de Justiça, em decorrência da fiscalização dos serviços; (NR)

f) 3% (três por cento) são destinados ao Fundo Especial de Despesa do Ministério Público do Estado de São Paulo, em decorrência da fiscalização dos serviços; (NR)

Não se pode olvidar que os registradores são considerados sujeitos passivos por substituição tributária, nos termos do artigo 3º da Lei Estadual 11.331/2002, e, nesta condição, **não podem ser compelidos a restituir eventual tributo devido pelos interessados e recolhidos regularmente pela Serventia**, eis que constituída a hipótese de incidência do tributo (fato gerador), definida a base de cálculo, o recolhimento das parcelas e o repasse são compulsórios.

Assim, eventual repetição reclama o chamamento dos vários atores à lide, reforçando a abusividade da decisão proferida pela Magistrado Impetrado, que além de determinar, sem qualquer lastro legal, a devolução de valores legitimamente recebidos



pelo Impetrante, o faz em montante muito superior ao que cabe ao Oficial Registrador, nos termos da lei, e sem observar a necessidade de processo próprio, impedindo a inclusão de todos responsáveis por eventual restituição dos emolumentos.

Inquestionável o grande ônus imposto pelo MM. Juiz da 22ª Vara Cível do Foro Central, de forma totalmente ilegal, ao Registrador Impetrante.

## **5 – DA LIMINAR**

A Lei nº 12.016/2009 estabelece, em seu artigo 7º, inciso III, a possibilidade do Juiz conceder medida liminar quando estiver presente relevante fundamento da matéria tratada e a possibilidade de ineficácia da decisão, caso diferida:

***Artigo 7º.*** *Ao despachar a inicial, o juiz ordenará:*

***III*** - *que se suspenda o ato que deu motivo ao pedido, quando houver fundamento relevante e do ato impugnado puder resultar a ineficácia da medida, caso seja finalmente deferida, sendo facultado exigir do impetrante caução, fiança ou depósito, com o objetivo de assegurar o ressarcimento à pessoa jurídica.*

Entende-se por **fundamento relevante** o fundamento de direito e de fato que alicerçam o remédio constitucional, ou seja, há de existir direito expresso em texto legal e fatos que demonstrem ter o impetrante aquele direito.

Excelência, conforme amplamente demonstrado, o artigo 14 da Lei nº 6.015/73, que dispõe sobre os registros públicos, estabelece que os Oficiais do Registro terão direito ao recebimento dos emolumentos, a título de remuneração, pelos atos de ofício que praticarem, fixados de acordo com as leis de cada unidade da federação.

No mesmo sentido, o artigo 1º da Lei Estadual nº 11.331/2002 estabelece que os emolumentos relativos aos serviços notariais e de registro têm por fato gerador a prestação de serviços públicos notariais e de registro previstos, sendo contribuintes dos emolumentos as pessoas físicas ou jurídicas que se utilizarem dos serviços ou da prática de registro, nos termos do artigo 2º da mesma Lei.

Resta incontroverso que o registro do Auto de Arrematação fora efetuado pelo Oficial, em obediência aos ditames legais e autorizado por determinação judicial, objeto do R. 32 do imóvel de Matrícula 60.657 do 5º Oficial de Registro de Imóveis da Capital,

evidenciando a ocorrência do fato gerador e direito líquido e certo do Impetrante ao recebimento dos emolumentos correspondente ao praticado.

**Além dos relevantes fundamentos jurídicos, que confirmam a presença do *fumus boni iuris*, também é patente a existência do *periculum in mora*, pelo fato do Impetrante ter que realizar a devolução do montante sob pena de apuração de crime de desobediência, mesmo diante da flagrante ilegalidade e abuso na determinação.**

Quanto à possibilidade de reversibilidade da decisão, fato é que não há nenhum prejuízo para os interesses da Autoridade Coatora, bem como dos próprios arrematantes, uma vez que estes, conscientemente, assumiram o risco de registrar Auto de Arrematação em situação jurídica precária, sabendo da necessidade de desembolso dos emolumentos, sendo que a qualquer momento Vossa Excelência poderá revogar a liminar.

Portanto, observam-se igualmente presentes o *fumus boni iuris* e o *periculum in mora*, requisitos autorizadores da concessão da medida liminar ora requerida, *inaudita altera parte*, especialmente para determinar a imediata suspensão da ordem judicial de devolução das custas e emolumentos pagos pelo registro de arrematação junto à Matrícula 60.657, evitando ainda mais prejuízos além dos suportados até o momento por este Impetrante

## **6 – DOS PEDIDOS E REQUERIMENTOS**

Diante de tudo quanto exposto, o Impetrante pede e requer a este Excelentíssimo Desembargador:

**a)** seja concedida a **medida liminar *inaudita altera parte*** para, de imediato, determinar a imediata suspensão da ordem judicial de devolução das custas e emolumentos pagos pelo registro de arrematação junto à Matrícula 60.657, a fim de evitar as penalidades que porventura possa vir a sofrer a Impetrante;

**b)** a **procedência do pedido**, confirmando a liminar e concedendo-se a segurança em definitivo, reconhecendo o direito líquido e certo do Impetrante aos valores de emolumentos pelo ato de registro praticado, nos termos da fundamentação;

**c)** a notificação da Autoridade Impetrada para prestar as informações de estilo, no prazo que lhe faculta a lei;

**d)** a oitiva do Excelentíssimo Representante do Ministério Público no prazo de 10 (dez) dias;

e) juntada da documentação anexa com fins de comprovar amplamente a prova pré-constituída.

Por fim, requer que todos os atos de comunicação processual sejam realizados e publicados, exclusivamente, em nome dos advogados **CELSO CORDEIRO DE ALMEIDA E SILVA** – OAB/SP nº 161.995 e OAB/MG nº 1826-A e **SAULO VINÍCIUS DE ALCÂNTARA** OAB/SP nº 215.228 e OAB/MG nº 88.247, sob pena de nulidade processual absoluta.

Dá-se ao *mandamus* o valor de R\$ 8.479,70 (oito mil, quatrocentos e setenta e nove reais e setenta centavos) meramente para fins fiscais.

Ribeirão Preto, São Paulo, *21 de junho de 2022.*

**CELSO CORDEIRO DE ALMEIDA E SILVA**

OAB/SP 161.995

**SAULO VINÍCIUS DE ALCÂNTARA**

OAB/SP 215.228

**TIAGO DE LIMA ALMEIDA**

OAB/SP 252.087

**DANIEL BRUNO LINHARES**

OAB/SP 328.133

**MARIANA INÁCIO FACIROLI**

OAB/SP 345.087