



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA

**OFÍCIO-CIRCULAR N. 70/2009**

**Determina que as despesas relacionadas às certidões emitidas pelos oficiais registradores, caso sejam necessárias à preparação do leilão, deverão ser deduzidas do valor da arrematação.**

Aos Juizes de Direito e Diretores do Foro:

Por intermédio do presente expediente, encaminho a Vossa Excelência fotocópia do parecer (fl. 13) e da decisão (fl. 14) exarados nos autos CGJ-E nº 420/2009, bem como dos documentos de fls. 06/11, para que sejam cientificados o(s) cartório(s) de Registro de Imóveis dessa comarca.

Atenciosamente,

Florianópolis, 23 de julho de 2009.

Desembargador José Trindade dos Santos  
CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA



ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
NÚCLEO IV - SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS



**Processo nº. CGJ-E 0420/2009**

**Interessado: Júlio Ramos Luz - Leiloeiro Público Oficial JUCESC**

Senhor Desembargador Corregedor-Geral,

Trata-se de consulta apresentada pelo Senhor Júlio Ramos Luz – Leiloeiro Público Oficial - acerca da legalidade/uniformidade da exigência de numerário decorrente da emissão de certidões pelos fólhos imobiliários quando requeridas por si e para instruir processos judiciais (bens submetidos a leilão).

Por ser matéria que envolve discussão sobre emolumentos, foram os autos encaminhados ao competente setor para análise e elaboração de parecer (fl.05).

**É o relatório.**

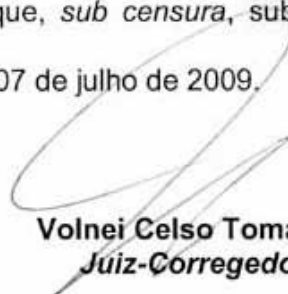
Inconformado com o fato de não haver tratamento uniforme em relação a exigências de emolumentos para fornecer as necessárias certidões relativas aos imóveis levados à praça pública, o Leiloeiro Público Oficial, Senhor Júlio Ramos Luz, submeteu sua *quaestio* à apreciação da Corregedoria-Geral da Justiça.

Encaminhado os autos para o setor de custas e emolumentos, foi elaborado parecer concluindo, em suma, "...que as despesas relacionadas às certidões emitidas pelos oficiais registradores, caso sejam necessárias à preparação do leilão, deverão ser deduzidas do valor da arrematação..." (fl. 11).

Diante do exposto, opino pelo acolhimento do parecer acostado às fls. 06/11, ciente o interessado com cópia dessa e daquela manifestação; pela edição de ofício-circular aos fólhos imobiliários do Estado para ciência e uniformização das rotinas de serviço e, em trânsito direto, pelo arquivamento dos autos, com as anotações e baixas de estilo.

É o parecer que, *sub censura*, submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência.

Florianópolis, 07 de julho de 2009.

  
**Volnei Celso Tomazini**  
**Juiz-Corregedor**



ESTADO DE SANTA CATARINA  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA



Processo CGJ-E nº 0420/2009

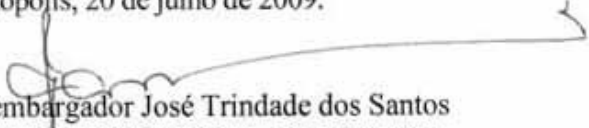
### CONCLUSÃO

Aos vinte dias do mês de julho do ano de 2009, faço estes autos conclusos ao Excelentíssimo Senhor Desembargador **José Trindade dos Santos**, Corregedor-Geral da Justiça, de que faço este termo. Eu, ..... Antônio Carlos Michelin, Secretário da Corregedoria-Geral da Justiça, e.e., o subscrevi.

### DECISÃO/DESPACHO

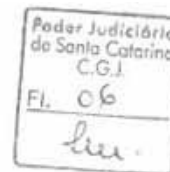
1. Acolho os fundamentos e a conclusão do parecer do Juiz-Corregedor Volnei Celso Tomazini (fl. 13).
2. Expeça-se Ofício-Circular.
3. Cientificado o interessado, por ofício, arquivem-se os autos.

Florianópolis, 20 de julho de 2009.

  
Desembargador José Trindade dos Santos  
CORREGEDOR-GERAL DA JUSTIÇA



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA**  
**Assessoria de Custas**



Processo n. CGJ – E 0420/2009

Excelentíssimo Senhor Juiz-Corregedor,

O Leiloeiro Público Oficial, Sr. Júlio Ramos Luz, da comarca de Rio Sul, apresenta consulta a este Órgão acerca da cobrança de certidões emitidas pelos oficiais dos registros de imóveis, a fim de instruir processos judiciais, cujos bens penhorados são levados à leilão.

Disse, em síntese, que: a) realiza leilões em alguns Fóruns do Estado e por isso necessita instruir processos com diversas certidões; b) no caso de leilões de veículos automotores, habitualmente, junta certidão obtida na *internet*; c) para bens imóveis são requeridas certidões junto aos cartórios de registro de imóveis; d) alguns cartórios fornecem a certidão de forma gratuita, enquanto que os cartórios da cidade de Ibirama e Presidente Getúlio cobram pela sua emissão; e) tem fé pública declarada pelo Decreto Lei n. 21.981/1932; f) costuma juntar certidões nos processos para dar certeza ao magistrado quanto às penhoras e alienações relativas ao bem; g) foi veiculada matéria em rede nacional de TV sobre fato ocorrido no Estado de São Paulo, em que vários imóveis foram vendidos por duas ou três vezes em leilão.

Por fim, requer atenção e análise especial para o caso e aguarda resposta para que possa desempenhar sua atividade com qualidade, pontualidade e agilidade.

É o relatório.

No âmbito Federal a atividade de leiloeiro é regulada pelo Decreto Lei n. 21.981/1932, que dispõe:

Art. 1º A profissão de leiloeiro será exercida mediante matrícula concedida pelas juntas Comerciais, do Distrito Federal, dos Estados e Território do Acre, de acordo com as disposições deste regulamento.



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA**  
**Assessoria de Custas**



Referido regulamento estabelece regras gerais sobre a profissão de leiloeiro e simultaneamente os dota das garantias inerentes ao serviço público. Também dispõe acerca dos requisitos exigidos para a sua inscrição na Junta comercial, além de impor depósito de fiança (art. 6º) sem o qual o leiloeiro não poderá exercer a sua atividade.

A não observância às regras conferidas pela Norma, imputa ao leiloeiro as penas de suspensão, destituição, multa e condenação por perdas e danos, respeitada a ampla defesa.

Por exercer ofício público é imprescindível ao leiloeiro "judicial" o conhecimento das leis regulamentares do leilão e também desempenhar com habilidade as relações públicas junto a juízes e servidores, no tratamento das providências e procedimentos internos das unidades judiciárias, dentro das particularidades locais, e com os advogados das partes a fim de promover a celeridade processual e o bom andamento do leilão.

No Estado de Santa Catarina vigora o Programa de Hastas Públicas instituído pelo Provimento n. 31/99 e posteriormente incorporado ao Código de Normas (arts. 222 a 226).

Referido Programa não obriga a intervenção do leiloeiro nas alienações judiciais, ao mesmo tempo em que faculta à parte a sua livre contratação.

A adesão ao mencionado Programa implica na observância das diretrizes por ele fixadas, que dentre outras estabelece:

Art. 225. Nos processos que pendem exclusivamente de realização de praça ou leilão, já atualizado o débito exequendo e a avaliação, o juiz designará leiloeiro oficial, objetivando a concretização das hastas públicas, independentemente de compromisso.

§ 1º Havendo número suficiente de processos, o leiloeiro oficial, após devidamente autorizado por despacho ou portaria anexada nos respectivos autos, poderá designar datas e horários para as praças e leilões, a se realizarem em local único, providenciar edital comum e enviá-lo ao cartório para intimação das partes (com antecedência mínima de quarenta dias), **anunciar no processo o valor (proporcional) das despesas com a publicação do edital** e, inclusive, confeccionar o auto e a carta de arrematação. (grifou-se)



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA**  
**Assessoria de Custas**

Nota-se que o Programa de Hastas Públicas indicou ao leiloeiro a necessidade de “anunciar no processo o valor (proporcional) das despesas com a publicação do edital”. Poderia ele anunciar outras despesas que não aquelas relativas ao edital?

A resposta é negativa sob a ótica delineada pelo referido Programa. Todavia, é relevante considerar, neste aspecto, os ditames preconizados no Decreto antes referenciado. Veja-se:

Art. 25. O comitente, no ato de contratar o leilão, dará por escrito uma declaração **assinada do máximo das despesas que autoriza a fazer com publicações, carretos e outras que se tornarem indispensáveis**, não podendo o leiloeiro reclamar a indenização de maior quantia porventura despendida sob esse título. (grifou-se)

[...]

Art. 40. O contrato que se estabelece entre o leiloeiro e a pessoa, ou autoridade judicial, que autorizar a sua intervenção ou efetuar a sua nomeação para realizar leilões, é de mandato ou comissão e dá ao leiloeiro o direito de **cobrar judicialmente e sua comissão e as quantias que tiver desembolsado com anúncios, guarda e conservação do que lhe for entregue para vender, instruindo a ação com os documentos comprobatórios dos pagamentos que houver efetuado, por conta dos comitentes e podendo reter em seu poder algum objeto, que pertença ao devedor, até o seu efetivo embolso**. (grifou-se)

Segundo depreende-se da leitura dos referidos dispositivos, caberá ao comitente, no ato de contratar o leilão, apresentar ao leiloeiro proposta das despesas que pretende despende com os atos necessários à realização do leilão. Aceita a proposta, não poderá o leiloeiro reclamar quantia maior.

A Lei assegura, inclusive, o direito à cobrança judicial da comissão e das quantias que o leiloeiro desembolsar para a realização do leilão, que se estabelece por meio de contrato entre este e a pessoa ou autoridade judicial que autorizar a sua intervenção.

Na consulta, o Sr. Leiloeiro, ao requerer atenção para “solucionar o caso” considera a possibilidade de isenção das certidões por parte dos oficiais dos registros de imóveis, aduzindo serem eles colaboradores da justiça, assim como os leiloeiros, os tradutores, peritos e outros.

Ocorre que os registradores, apesar de exercerem atividade delegada pelo Poder Público, não são remunerados pelo Estado e sim pelos emolumentos que são pagos pelos usuários dos seus serviços. Aos registradores, assim como aos notários, é assegurado o



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
PODER JUDICIÁRIO  
CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA  
Assessoria de Custas**

direito à percepção de emolumentos consoante a Lei dos Notários e Registradores (Lei n. 8.935/1994):

Art. 28. Os notários e oficiais de registro gozam de independência no exercício de suas atribuições, **têm direito à percepção dos emolumentos integrais pelos atos praticados na serventia** e só perderão a delegação nas hipóteses previstas em lei. (grifou-se)

Ademais, a Lei Complementar estadual n. 156/1997, que disciplina a cobrança de custas e emolumentos, no que se refere ao ato de expedir certidões, dispõe:

3 - Certidão, incluindo todo e qualquer ato a ela inerente (buscas, autenticações, rasa, etc., inclusive cópia reprográfica): R\$ 6,10 (seis reais e dez centavos) mais R\$ 2,30 (dois reais e trinta centavos) por folha excedente.

As custas e emolumentos, como decidido pelo Supremo Tribunal Federal, tem natureza jurídica tributária sendo considerados taxas (RE n. 116208 / MG – RTJ 132/867 e na ADI n. 1.378-5 MC / ES – DJU de 30/05/97). A sua isenção, salvo os casos previstos em lei, ocorre somente nos casos de prodigalidade. Acredita-se, seja o caso das serventias que deixaram de efetuar a cobrança.

Faz-se mister ressaltar que assim como o leiloeiro recebe a comissão pela atividade que exerce, o registrador também deve receber a contra prestação pelo serviço executado.

Resta saber então, quem deve suportar a despesa decorrente da emissão das referidas certidões, uma vez que, segundo declara o consulente, são necessárias para instruir o processo dada a segurança e certeza que elas oferecem ao magistrado acerca da condição do imóvel objeto do leilão.

Em pesquisa realizada na jurisprudência deste Tribunal, no tocante às despesas com edital, encontra-se decisão no seguinte sentido:

As despesas feitas pelo leiloeiro para a realização do leilão havidas com a publicação de editais, sem dúvida são dedutíveis do valor da arrematação, por deverem ser, à falta de expressa disposição da lei em contrário, carregadas ao devedor (Ac. unân. da 3ª Câm. do 1º TACiv.-SP de 27.03.89, no agr. 413.022-9, rel. Juiz André Mesquita; Julgs. TACiv.-SP, vol. 120, p. 47). (Paula, Alexandre de. O processo civil à luz da jurisprudência, vol. IV, Rio de Janeiro: Forense, 1998, p. 599/600) (apelação cível n. 1999.007831-



**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA**  
**Assessoria de Custas**



0, de São Carlos. Relator: Jorge Schaefer Martins. Data Decisão:  
25/11/2004)

No mesmo sentido:

EXECUÇÃO FISCAL. ARREMATACÃO. NULIDADE.  
DESAZIMENTO DO ATO POR FATO DA JUSTIÇA.  
RESPONSABILIZAÇÃO DO EXECUTADO PELO PAGAMENTO DA  
COMISSÃO DO LEILOEIRO E DEMAIS DESPESAS.  
IMPOSSIBILIDADE. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 23, §2º DA LEI DE  
EXECUÇÃO FISCAL, C/C ARTIGO 705, INCISO IV DO CPC.  
PROVIMENTO.

[...]

A rigor, cumpre ao arrematante do bem penhorado em leilão público o pagamento da comissão do leiloeiro e demais despesas.

É o que determina o artigo 23, §2º da Lei de Execução Fiscal, bem como o inciso IV do artigo 705 do CPC. (Agravo de Instrumento n. 2004.029302-3, Rel. Des. Vanderlei Romer, j. 17/02/2005).

Acerca do assunto, colhe-se da jurisprudência do STJ:

Processo civil. Recurso especial. Execução. Fundamentação deficiente.  
Despesas com alienação judicial.

- É inadmissível o recurso especial na parte em que se encontra deficientemente fundamentado.

- Depois de prestadas e julgadas boas suas contas, o leiloeiro é autorizado a abater do produto da alienação as despesas realizadas com a venda do bem penhorado, tais como os gastos com a publicação de editais e de jornais.

Recurso especial não conhecido. (REsp. n. 510.263 – RJ, 3ª Turma, Rel. Ministra Nancy Andrighi, DJ 20/10/2003 p. 274).

A respeito, a doutrina se manifesta:

Efetuada o depósito do produto da alienação imediatamente, ou no prazo de três dias se o arrematante prestou caução, ao leiloeiro incumbe, ainda, prestar contas no prazo de quarenta e oito horas (art. 705, VI) subsequentes ao ato. Aplica-se, no que couber, o art. 184.

Aprovadas as contas do leiloeiro, ele é autorizado a levantar, mediante deprecado, as despesas validamente suportadas (v.g., publicação do edital, transporte dos bens, e assim por diante). Entrementes, já recebeu do arrematante a comissão [...]. Rejeitadas as contas, ao invés, o leiloeiro depositará a diferença porventura apurada, sem prejuízo de outras sanções cabíveis. (ASSIS, Araken de. Manual da Execução. 10ª edição revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2006, p. 744).





**ESTADO DE SANTA CATARINA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
**CORREGEDORIA-GERAL DA JUSTIÇA**  
**Assessoria de Custas**

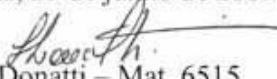


Pelo exposto, conclui-se que as despesas relacionadas às certidões emitidas pelos oficiais registradores, caso sejam necessárias à preparação do leilão, deverão ser dedutíveis do valor da arrematação.

Entretanto, registra-se por oportuno, que os casos singulares, devem ser decididos no âmbito de cada processo.

Contudo, a elevada consideração de Vossa Excelência.

Florianópolis, 29 de junho de 2009.

  
Lady Ignes Donatti – Mat. 6515  
Assessoria de Custas