



**SINDICATO DOS NOTÁRIOS REGISTRADORES  
DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
FUNDADO EM 1998 – CNPJ – MF Nº. 02.510.599/0001-39  
REGISTRO SINDICAL Nº 000.000.550.97713-9

**RECOMENDAÇÃO SINOREG-ES Nº 18/2016**

Vitória/ES, 19 de agosto de 2016

**ASSUNTO:** Forma de cobrança de emolumento nos atos de averbação de cancelamento de garantias reais e fidejussórias.

Recomendação nº 18/2016 - REVOGADA pela Diretoria do Sinoreg/ES em 2021, considerando Requerimento do Diretor de Registro de Imóveis Dr. André Arruda Lobato Rodrigues Carmo, o qual solicita a imediata revogação da Recomendação nº 18/2016, orientando a cobrança de baixas de garantias sem conteúdo econômico, a fim de evitar-se equívocos e confusões entre os diversos associados do SINOREG/ES.

**CONSIDERANDO** relatos de ocorrências, ainda que minoritariamente, de cobranças efetuadas por Oficiais de Registro de Imóveis quando da prática de atos de averbação de cancelamento de garantias reais e até mesmo fidejussórias, que estariam ferindo os Princípios da Economicidade e Razoabilidade, ao efetuarem a cobrança de emolumentos com valor declarado;

**CONSIDERANDO** que a necessidade de entender que o valor dos emolumentos para registro está associado ao conteúdo econômico dos contratos à época da obtenção do crédito, diferentemente dos casos de averbação de baixa de ônus;

**CONSIDERANDO**, à toda evidência, que nos casos em que o credor faz constar o valor do financiamento nos documentos emitidos para fins de cancelamento da garantia real (juntamente com o número do contrato, vencimento, partes envolvida, etc...), o faz meramente para melhor caracterizar os dados relacionados com a garantia que autoriza ser cancelada;

**CONSIDERANDO** que os atos de simples averbação de extinção de ônus real ou de cancelamento de registro são distintos daqueles próprios de registro, que levam em consideração o valor econômico do negócio jurídico à época de sua celebração, não mais se justificando invocar esse fundamento para a base de cálculo da mera averbação de baixa de gravame;

**CONSIDERANDO** que este entendimento, já adotado há vários anos pelos registradores de imóveis capixabas, está em perfeita consonância com o pensamento sufragado pelas Corregedorias Gerais de Justiça e também pelos órgãos representativos de classe:

“A baixa da alienação fiduciária por motivo de quitação **não pode ser encarada como alteração contratual, situação que implicaria num reflexo de operação econômica capaz de justificar a cobrança da averbação com valor declarado, mas sim como modificação de cunho eminente e meramente jurídica, sem impacto, repita-se, no conteúdo econômico, daí incidir o item que cuida da averbação sem valor declarado**”. (parecer formulado pelo Juiz de Direito Auxiliar da Corregedoria do Mato Grosso, Jones Gattas Dias, nos autos da Consulta 95/2008, Protocolo n. 139329/2008, de 13/01/2009).



**SINDICATO DOS NOTÁRIOS REGISTRADORES  
DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO**  
FUNDADO EM 1998 – CNPJ – MF Nº. 02.510.599/0001-39  
REGISTRO SINDICAL Nº 000.000.550.97713-9

“Desse modo, esta Corregedoria Auxiliar para o Serviço Extrajudicial da Capital opina no sentido de que o cálculo das custas, taxas e emolumentos **decorrentes da baixa e/ou cancelamento de hipoteca de bem imóvel deva ser elaborado considerando que a referida averbação não possui conteúdo financeiro**” (Parecer da CGJ/PE, publicado no DJPE em 13/08/2014, pág. 108.).

**CONSIDERANDO** que esse entendimento foi defendido pela própria ANOREG-MT – Associação dos Notários e Registradores do Estado de Mato Grosso, que em maio de 2007, por meio do ofício 031/2007, de 11.05.2007, encaminhou à Corregedoria Geral da Justiça sugestões de notas explicativas a respeito da tabela de emolumentos, dentre elas a que faz distinção entre as averbações “com” e “sem” valor declarado do item 19, **inserindo corretamente a “averbação de cancelamento de ônus e gravames” na alínea a do item 19, ou seja, considerando-a um ato sem valor declarado.**

O Sindicato dos Notários e Registradores do Espírito Santo –SINOREG-ES - **RECOMENDA** aos Registradores Imobiliários do Estado do Espírito Santo que, ao efetuarem a cobrança de emolumentos nos atos de cancelamento de ônus reais, independentemente se a carta de anuência ou quitação mencionar o valor do financiamento, o façam como ato de averbação **SEM VALOR DECLARADO.**

Vitória/ES, 19 de agosto de 2016

**SINOREG-ES**

O presente parecer não tem caráter vinculativo, servindo como **ORIENTAÇÃO** aos Notários e Registradores capixabas que, por força de lei, têm autonomia funcional para aplicar seu entendimento ao caso concreto de acordo com direito vigente. Nota aprovada em reunião de diretoria ocorrida no dia 19/08/2016.