



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO
COMARCA DE ARACRUZ
VARA DA FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL, MUNICIPAL,
REGISTROS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Processo nº 0000964-83.2017.8.08.0006

REQUERENTE: VILLAGGIO ARACRUZ SPE 126 EMPREENDIMENTO
IMOBILIÁRIO LTDA

REQUERIDO: OFICIAL DO CARTÓRIO DO 1º OFÍCIO DE ARACRUZ

SENTENÇA/OFÍCIO

1. RELATÓRIO

Trata-se de Ação Ordinária com pedido de tutela de urgência ajuizada por **VILLAGGIO ARACRUZ SPE 126 EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA** em face do **OFICIAL DO CARTÓRIO DE 1º OFÍCIO DE ARACRUZ - RUBENS PIMENTEL FILHO**, ambos devidamente qualificados na inicial, pela qual se pugna, a título de tutela de urgência, que o Requerido se abstenha de realizar a cobrança do custo referente ao documento com valor declarado para a averbação da liberação da hipoteca gravada em favor da Autora, para documentos futuros. Ao final, requer a confirmação da tutela de urgência pleiteada e condenação do Requerido à devolução de todos os valores pagos a maior pelos emolumentos de averbação da liberação da hipoteca das unidades imobiliárias em apreço.

Na **Petição Inicial** de fls. 02/16 acompanhada dos documentos de fls. 17/38, o Requerente narra que: **(a)** é responsável pela construção do Empreendimento Villaggio Aracruz, e desde o seu lançamento diversas unidades imobiliárias foram comercializadas no mercado por corretores autônomos, sendo que diversos adquirentes entraram em processo de financiamento e para dar prosseguimento ao mesmo foram obrigados a providenciar a averbação da liberação da hipoteca, em cumprimento ao que dispõe a cláusula 46 do Contrato de Financiamento firmado com a Instituição Financeira; **(b)** ocorre que para realizar tal liberação, o requerido está cobrando emolumentos de averbação com valor declarado, quando, na verdade, sequer há valor na operação; **(c)** analisou o Código de Normas da CGJ-ES e verificou que não há embasamento para a referida cobrança; **(d)** questionaram o registrador, mas este manteve seu entendimento,



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COMARCA DE ARACRUZ
VARA DA FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL, MUNICIPAL,
REGISTROS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Processo nº 0000964-83.2017.8.08.0006

causando um prejuízo enorme aos adquirentes, que optaram pelo distrato.

Decisão às fls. 43/44 indeferindo a tutela de urgência.

Informada a interposição de agravo de instrumento às fls. 47/60.

Decisão saneadora à fl. 62/62-verso, na qual foi decretada a revelia do Requerido.

Às fls. 64/66 a parte Autora pugna pelo julgamento antecipado do mérito.

O Requerido apresentou contestação intempestiva às fls. 70/79.

O Ministério Público se manifestou às fls. 81/82 pelo desinteresse em intervir no feito.

O Autor juntou aos autos novos documentos às fls. 97/105 e 107/108.

2. FUNDAMENTAÇÃO

2.1. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA

Apesar de ter apresentado contestação intempestivamente, o Requerido arguiu preliminar de inadequação da via eleita, a qual passo a analisar.

Inicialmente, entendo que a suscitação de dúvida seria meio adequado para discutir ato do delegatário em cobrar emolumentos de determinada forma.

Entretanto, tendo em vista o Princípio da



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO
COMARCA DE ARACRUZ
VARA DA FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL, MUNICIPAL,
REGISTROS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Processo nº 0000964-83.2017.8.08.0006

Instrumentalidade das Formas, a ocorrência da regular triangularização processual, inclusive com a intimação do Ministério Público para intervir no feito, assim como a irrelevância do nomen *iuris* da ação, recebo a presente ação como Suscitação de Dúvida.

2.2. MÉRITO

Conforme relatoriado, o ato registral impugnado é a averbação de cancelamento de hipoteca, a qual libera o imóvel desse ônus para efetivação de uma compra e venda.

O delegatário do Cartório de Registro de Imóveis desta Comarca cobrou emolumentos considerando que o documento apresentado se enquadrava em documento "DE VALOR DECLARADO".

Outrossim, conforme alega a parte autora, o ato de averbação de liberação de hipoteca deveria ser considerado "SEM VALOR DECLARADO".

Isso porque, a baixa ou cancelamento de hipoteca de bem imóvel não possui conteúdo financeiro, de modo que deverá incidir a averbação sem valor declarado. No mesmo sentido é a Recomendação SINOREG-ES nº 18/2016, cuja cópia segue anexa.

Vale registrar, também, que por força dos efeitos da revelia, eis que a parte Requerida não contestou a presente ação tempestivamente, presumem-se verdadeiros os fatos articulados pelo autor na inicial, ex vi do disposto no artigo 344, do Código de Processo Civil de 2015.

3. DISPOSITIVO

Por todo exposto, JULGO PROCEDENTE o pedido autoral,
para:

Assinatura manuscrita em tinta preta, localizada no centro da página, sobrepondo-se ao texto do dispositivo.



PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO ESPIRITO SANTO
COMARCA DE ARACRUZ
VARA DA FAZENDA PÚBLICA ESTADUAL, MUNICIPAL,
REGISTROS PÚBLICOS E MEIO AMBIENTE

Processo nº 0000964-83.2017.8.08.0006

(a) declarar que a cobrança de emolumentos nos atos de cancelamento de ônus reais deve ser efetuada como ato de averbação SEM VALOR DECLARADO, sob pena de multa de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) por ato contrário;

(b) condenar o Requerido a restituir todos os valores pagos pelo Autor a maior pela averbação do cancelamento de hipoteca das unidades imobiliárias do Empreendimento Villaggio Aracruz.

Via de consequência, JULGO EXTINTO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DO MÉRITO, na forma do art. 487, I, do CPC c/c art. 201 da Lei nº 6.015/73.

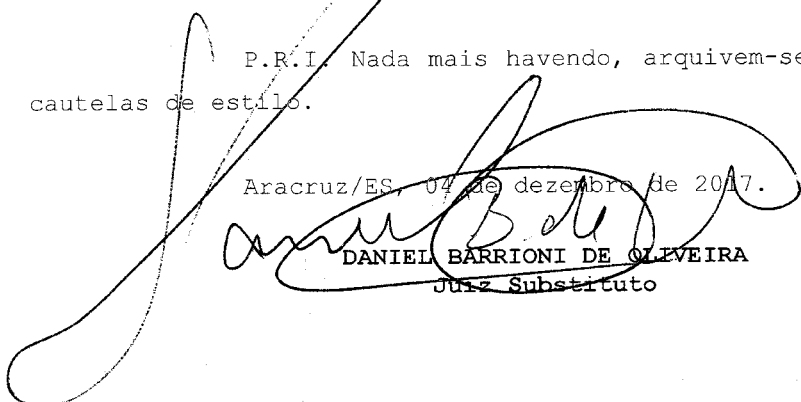
SERVE A PRESENTE COMO OFÍCIO A SER REMETIDO À DIREÇÃO DO FORO DESTA COMARCA PARA INSTAURAÇÃO DE PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO DISCIPLINAR, SE FOR O CASO, ANTE A COBRANÇA IRREGULAR DE EMOLUMENTOS.

Sem custas, nos termos do artigo 207, da Lei nº 6.015 de 1973.

Condeno o Requerido ao pagamento de honorários advocatícios, estes que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, na forma do art. 85, §2º, do CPC.

P.R.I. Nada mais havendo, arquivem-se os autos com as cautelas de estilo.

Aracruz/ES, 04 de dezembro de 2017.


DANIEL BARRIONI DE OLIVEIRA
Juiz Substituto