2º REGISTRO DE IMÓVEIS
PELOTAS - RS

R. Padre Anchieta, 2122, sala 1, térreo
Centro-Pelotas/RS
CEP 96015-420
www.pelotasri.com.br

CANCELAMENTO DE GARANTIAS
DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: arts. 249 a 251, da Lei n° 6.015/73 e art. 588, da CNNR-CGJ/RS, Prov. 01/2020.
II - Objetivo: cancelar um ato de registro, por meio de averbação na matrícula do imóvel, de forma total ou parcial.
Obs.1: se o imóvel objeto do negócio jurídico ainda estiver matriculado em outra circunscrição imobiliária, deverá ser apresentada certidão de inteiro teor da matrícula/transcrição do imóvel, com validade de 30 dias (art. 446, §1°, da CNNR-CGJ/RS).
Obs.2: a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

INSTRUMENTOS PARTICULARES

III – Documentos:

1 – Termo ou autorização de cancelamento, assinado pelo credor (com reconhecimento de firma), indicando o número do registro a ser cancelado, matrícula e a circunscrição do imóvel que se pretende proceder a averbação (art. 221, II e art. 223, da Lei nº 6.015/73), vide modelo de termo de quitação "ANEXO I".
Obs.1: Se o termo/autorização for assinado por procurador ou membro de pessoa jurídica em sua representação, devem ser anexados os documentos (originais ou cópias autenticadas) necessários à comprovação dos poderes de representação (exemplo: procuração). Contudo, se constar na etiqueta de reconhecimento de firma que a pessoa assina em representação ao credor, não será necessário apresentar os referidos documentos.
Obs.2: Se os documentos necessários à comprovação dos poderes de representação já estiverem arquivados na Serventia, não será preciso apresentá-los novamente.
Obs.3: Caso tenha sido registrada a cédula ou o penhor no Livro 3 – RA e, a intenção seja promover o cancelamento destes, deverá constar no documento o número do registro auxiliar registrado no Livro 3-RA.
Obs.4: impõe-se o reconhecimento autêntico de firma nos documentos de valor superior a 30 salários mínimos (art.938, §4°, da CNNR-CGJ/RS). O reconhecimento de firma será feito por Tabelião de Notas à livre escolha dos interessados.

DETERMINAÇÃO JUDICIAL

IV – Documentos:

1 – Mandado judicial ou **outro título judicial com força de mandado**, determinando o cancelamento/levantamento da garantia, informando o número da matrícula/transcrição do imóvel, bem como o registro/averbação a ser cancelado.
Obs.1: No mandado deverá conter ordem expressa dirigida ao Registrador.
Obs.2: Se foi concedido o benefício da justiça gratuita, deverá ser apresentada a decisão, em cópia autenticada pelo Escrivão ou Tabelião de Notas (art. 494, §2°, da CNNR-CGJ/RS).
Obs.3: Em se tratando títulos/documentos enviados via Sistema de Processo Judicial Eletrônico (E-PROC), não será necessário sua autenticação.

V - Observações gerais:

1 – Havendo alteração de denominação social do Credor, vide lista de documentos constante do link: https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-inclusao-de-dados-de-qualificacao-pessoa-juridica-pj.
Obs.1: Se tratando de incorporação societária, deverá ser apresentada a documentação referente à empresa incorporada e a incorporadora.
Obs.2: Se os documentos necessários já estiverem arquivados na Serventia, não será preciso apresentá-los novamente.

2 - Cópias simples não têm valor de documento, somente vias originais ou cópias autenticadas.
Obs.1: cuidando-se de documento particular, somente se fará o registro mediante a apresentação do original (art. 493, da CNNR-CGJ/RS).

R. Padre Anchieta, 2122, sala 1, térreo
Centro-Pelotas/RS
CEP 96015-420
www.pelotasri.com.br

3 – O cancelamento de hipoteca também poderá ser feito em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado (art. 698 do Código de Processo Civil), nos termos do art. 251, II, da Lei n° 6.01573.

R. Padre Anchieta, 2122, sala 1, térreo
Centro-Pelotas/RS
CEP 96015-420
www.pelotasri.com.br

ANEXO I
AO 2° REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Modelo termo de quitação de garantia - Credor Pessoa Jurídica.

Nome completo (admitidas as abreviaturas e siglas de uso corrente): _____
_____
CNPJ:_____ Nacionalidade:_____
Domicílio:_____Sede Social:_____

Representado(a) por:
1) Nome sem abreviar:_____
_____
CPF:_____RG:_____Órgão Exp._____
Nascimento:_____Nacionalidade: _____
Profissão:_____Filiação(pais):_____
_____
Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo
União estável? ( ) sim ( ) não
Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP):_____
_____
E-mail:_____ Telefone:_____

2) Nome sem abreviar:_____
_____
CPF:_____RG:_____Órgão Exp._____
Nascimento:_____Nacionalidade: _____
Profissão:_____Filiação(pais):_____
_____
Estado Civil: ( ) Solteiro ( ) Casado ( ) Separado ( ) Divorciado ( ) Viúvo
União estável? ( ) sim ( ) não
Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP):_____
_____
E-mail:_____ Telefone:_____

DECLARO ter recebido integralmente o valor do saldo devedor no montante de R$ _____, dando plena, geral e irrevogável quitação à dívida objeto do negócio jurídico do(a) _____(número do registro ou averbação), registrado no imóvel da ( ) Transcrição ( ) Matrícula nº _____, desta Serventia.
REQUER ainda, a averbação do cancelamento da garantia objeto do ato acima referido.
REQUER por fim, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____de _____ de _____.

_____ _____
(reconhecimento de firma) (reconhecimento de firma)

(deverão ser anexados os documentos, originais ou cópias autenticadas, necessários à comprovação dos poderes de representação)

Observação: as solicitações constantes do requerimento/termo poderão ser alteradas conforme a demanda da parte interessada, não sendo os modelos taxativos.