



CANCELAMENTO DE GARANTIAS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: arts. 249 a 251, da Lei nº 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, §1º, 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, §4º, 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, §2º, 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).



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 nº 6.015/73.



ANEXO I

AO 2º 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.