



CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: art. 167, II, 2, da Lei nº 6.015/73 e art. 588, da CNNR-CGJ/RS, Prov. 01/2020.

II - Objetivo: noticiar o pagamento da dívida de determinado negócio jurídico, passando o devedor a ter a propriedade plena do bem.

Obs.1: Será necessário reconhecimento de firma nos instrumentos autorizando a baixa e o cancelamento de registros em razão de quitação, salvo nos contratos vinculados ao Sistema Financeiro de Habitação – SFH (art. 558, parágrafo único, 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.

III – Documentos:

1. Termo ou autorização de cancelamento, assinado pelo credor (com reconhecimento de firma), indicando o número do registro da alienação fiduciária a ser cancelado e a matrícula que se pretende realizar a averbação (art. 221, II e art. 223, da Lei nº 6.015/73).

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: tendo arquivado na Serventia os documentos necessários à comprovação dos poderes de representação não será preciso apresentá-los novamente.

Obs.3: havendo emissão de Cédula de Crédito Imobiliário (CCI) averbada na matrícula, será necessário solicitar, também, o seu cancelamento, declarando que não houve circulação/endorso desta cédula (arts. 22 e 24, da Lei nº 10.931/04). Ademais, o cancelamento da CCI, poderá ser realizado através da apresentação da própria cédula contendo a devida quitação.

2. Atos e emolumentos correspondentes: segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com a averbação de cancelamento de alienação fiduciária e CCI, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emolumentos>

Item da Tabela de Emols.	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
2 - Tabela B	Averbação pelo valor	Cancelamento da alienação fiduciária (base de cálculo: valor da dívida)
2 - Tabela B	Averbação, sem valor	Cancelamento da CCI
9 - Tabela B	Digitalização por doc.	Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula)
Por nº de páginas - Tabela C	Certidão	Certidão de inteiro teor
Em ALGUNS os casos:		
10 – Tabela B	Conferência doc.público	Conferência de documentos públicos, via internet, por documento

OBSERVAÇÕES: Dependendo da situação alguns atos poderão ter redução de emolumentos, por se enquadrarem nas hipóteses previstas no art. 43, da Lei nº 11.977/09 e art. 290, da Lei nº 6.015/73. Tal redução não se aplica a emissão de certidão, nos termos do art. 431, §§6º e 7º, da CNNR-CGJ/RS.

ATENÇÃO: esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como registro de pacto e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.