



CANCELAMENTO DE HIPOTECA - PEREMPÇÃO DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: art. 508, § 2º, da CNNR-CGJ/RS, Prov. 01/2020, art. 1.485, do Código Civil e art. 238, da Lei nº 6.015/73.

II - Objetivo: cancelar garantia hipotecária, sem provar a quitação, por haver decorrido mais de 30 anos do registro, sem a reconstituição por novo título e novo registro (art. 508, § 2º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.1: o cancelamento por perempção somente poderá ser feito administrativamente, se decorridos o prazo de 30 anos do registro.

Obs.2: 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.3: 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.

II – Documentos:

1. Requerimento, firmado pelo(s) proprietário(s)-devedor(es), (com reconhecimento de firma), em que conste a indicação do registro da hipoteca a ser cancelado e o número da matrícula/transcrição do imóvel, bem como a solicitação do cancelamento da hipoteca por haver decorrido mais de 30 anos do registro, sem a reconstituição por novo título e novo registro, nos termos do art. 508, § 2º, da CNNR-CGJ/RS, vide modelo de requerimento “**ANEXO I**” para requerente pessoa física e vide “**ANEXO II**” para requerente pessoa jurídica.

Obs.1: a qualificação das partes deverá ser completa, de acordo com o disposto no [Provimento 61/2017, do CNJ](#).

Obs.2: sendo falecido o proprietário tabular, devem assinar como interessados todos os sucessores ou o inventariante, caso já tenha sido aberto o inventário, bem como, será necessário, apresentar a certidão de óbito (original ou cópia autenticada), e termo de inventariante (cópia autenticada) ou escritura pública de nomeação de inventariante (original ou cópia autenticada).

Obs.3: se o requerimento 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.

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.

VI - Observações gerais:

1. A qualificação dos proprietários deverá estar completa no requerimento, assim como na matrícula. Em caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal, deve-se encaminhar o documento oficial (exemplo: certidão de casamento com averbação de divórcio), a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.015/73).

Obs.1: para retificação de dados de qualificação vide lista de documentos constantes do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/alteracao-inclusao-de-dados-de-qualificacao-pessoal-pf>.

2. Se o(s) proprietário(s) tem pacto antenupcial ou união estável (com documento formalizado), vide lista de documentos constante dos links:

Obs.1: para declaração de não existência de união estável vide modelo constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-nao-constituicao-de-uniao-estavel>.

a) Pacto: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-pacto>.

b) União estável: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/registro-e-averbacao-de-uniao-estavel>.

3. Se alguma parte tem união estável sem documento formalizado, vide modelo de declaração constante do link: <https://www.pelotasri.com.br/servicos/declaracao-de-uniao-estavel-sem-contrato-escrito>.

4. Cópias simples não têm valor de documento, somente vias originais ou cópias autenticadas.



5. É possível solicitar a prática de mais de um ato em um só requerimento, instruído com todos os documentos necessários para cada tipo de ato pretendido.

6. As solicitações constantes do requerimento poderão ser alteradas conforme a demanda da parte interessada, não sendo os modelos taxativos.

7. **Atos e emolumentos correspondentes:** segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com a averbação do cancelamento da hipoteca, 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:		
4 observações - Tabela B	Averbação	Cancelamento da hipoteca
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

OBSERVAÇÃO: os cálculos acima se referem ao cancelamento de hipoteca convencional, não vinculada a cédula de crédito rural ou cédula de produto rural.

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.



ANEXO I

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento para cancelamento de hipoteca perempta - Proprietário/Devedor Pessoa Física.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER, nos termos do art. 508, § 2º, da CNRR-CGJ/RS, o cancelamento da hipoteca constante do R. _____ do imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____, por haver decorrido mais de 30 anos do registro, sem a reconstituição por novo título e novo registro.

REQUER ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com reconhecimento de firma)

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



ANEXO II

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: Requerimento para cancelamento de hipoteca preempta - Proprietário/Devedor Pessoa Jurídica.

Nome do proprietário (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: _____

REQUER, nos termos do art. 508, § 2º, da CNNR-CGJ/RS, o cancelamento da hipoteca constante do R. _____ do imóvel da () Transcrição () Matrícula nº _____, por haver decorrido mais de 30 anos do registro, sem a reconstituição por novo título e novo registro.

REQUER ainda, que sejam praticados todos os atos e averbações necessários para a perfeita regularização do título.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(com reconhecimento de firma)

(com 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 poderão ser alteradas conforme a demanda da parte interessada, não sendo os modelos taxativos.