



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

CHECKLIST

CANCELAMENTO DE HIPOTECA

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Arts. 1.485, 1.499 e 1.500 do Código Civil (Lei 10.406/2002); arts. 167, II, 2; 238; 249; 250, I, II e III; e 251 da Lei 6.015/1973; arts. 136, 728 e seus parágrafos, 822, 864, § 2º, e 880 do Código de Normas e Procedimentos do Estado da Bahia - CNBA (Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023, com alterações do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 04/2024).

DOCUMENTOS

1.0	Requerimento assinado pelo interessado, nos termos da seção REQUISITOS;
2.0	Instrumento de quitação: termo de quitação emitido pela instituição financeira (particular, autenticado em Cartório - mesmo no caso do SFH), escritura pública de quitação ou outro documento hábil (art. 250, III, LRP);
3.0	Cópia simples do documento de identificação das partes (art. 864, § 2º, CNBA);
4.0	Comprovante de recolhimento dos emolumentos e taxas (DAJEs);
5.0	[Apenas para cancelamento por perempção] Cancelamento por perempção (arts. 1.485 do Código Civil e 238 da Lei 6.015/1973) — decurso do prazo de 30 anos da data do contrato de hipoteca sem prorrogação: apresentar certidões dos distribuidores cíveis estaduais e federais, da comarca da situação do imóvel e dos domicílios do devedor e do credor, demonstrando a inexistência de ações judiciais relacionadas à hipoteca.

REQUISITOS

1.0	No requerimento deverão constar:	
1.1	Qualificação completa do interessado/requerente;	
1.2	Indicação precisa da(s) matrícula(s) ou número(s) de ordem objeto do procedimento;	
1.3	Indicação do registro da hipoteca a ser cancelado (R. nº e data);	
1.4	Fundamento legal do pedido (art. 250 da LRP; art. 1.485 CC se perempção);	
1.5	Assinatura do interessado - com firma reconhecida se apresentado por terceiro (art. 728, § 1º, CNBA) ou com certificado digital se em meio eletrônico (art. 728, § 2º, CNBA).	

OBSERVAÇÕES

1	A Certidão de Inteiro Teor pós registro é opcional, devendo o solicitante fazer constar expressamente no requerimento o desinteresse em sua emissão.
2	Esta é a relação básica de documentos. A análise poderá resultar na necessidade de apresentação de documentos complementares ou DAJEs adicionais, especialmente quando a matrícula apresentar omissões de especialidade objetiva ou subjetiva que exijam saneamento prévio (art. 3º do Provimento Conjunto CGJ/CCIN nº 08/2019 e art. 1.024 do CNBA).
3	O instrumento apresentado em via única ficará arquivado em cartório;
3.1	O documento pode ser particular, autenticado em cartório, mesmo no caso do SFH, por instrumento público, ou por procedimento administrativo.
4	Se o credor tiver alterado a denominação social, tiver sido alvo de incorporação societária, cisão, etc., o fato deverá ser averbado na matrícula, por meio de requerimento feito pelo credor, e o(s) pagamento(s) do(s) DAJE(s) devido(s) — princípios da especialidade subjetiva e continuidade.
5	O cancelamento poderá ser total ou parcial (art. 249 da Lei 6.015/1973), devendo o requerimento indicar expressamente a extensão do cancelamento - especialmente quando a hipoteca incidir sobre mais de um imóvel (hipoteca conjunta - art. 1.488 do Código Civil) e apenas parte deles seja objeto de liberação.
6	A perempção da hipoteca (art. 1.485 do Código Civil) constitui prazo decadencial de 30 anos contados da data do contrato, não se interrompendo nem se suspendendo. Ultrapassado o prazo sem prorrogação formal por averbação, extingue-se a garantia real - daí a exigência das certidões dos distribuidores para comprovar a inexistência de ações relacionadas à hipoteca.



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

7	O cancelamento fundado em prescrição da obrigação principal (art. 1.499, I, do Código Civil) pressupõe prévia declaração judicial da prescrição, com trânsito em julgado (art. 250, I, da Lei 6.015/1973), não sendo verificada administrativamente pelo Oficial.
---	---

