



CANCELAMENTO DE HIPOTECA

O QUE É?

A **hipoteca** é um direito sobre algo que pertence a outra pessoa, listada no artigo 1.225 do Código Civil. Ela pode ser de dois tipos: **legal** ou **convencional**.

Cancelamento da Hipoteca

O cancelamento de uma hipoteca segue regras específicas, conforme indicado no Provimento nº 93/2020. Vamos ver como isso funciona:

Autorização do Credor: A hipoteca pode ser cancelada se o credor autorizar por escrito, com assinatura reconhecida.

Procedimento Judicial: O cancelamento pode ocorrer se um juiz decidir, e o credor for notificado.

Cédulas Hipotecárias: Seguindo leis específicas sobre certas cédulas.

Pedido do Interessado: Se a hipoteca convencional venceu e não foi renovada, o interessado pode pedir o cancelamento, provando que não há disputas judiciais.

Venda em Leilão: Se o imóvel for vendido em leilão, a hipoteca pode ser cancelada.

Essas regras garantem que o processo seja justo tanto para o credor quanto para o devedor.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

A) DOCUMENTOS

1. **Requerimento** “comum a vários atos” devidamente preenchido e assinado pelos proprietários; disponível no link: www.cartoriorisamonte.com.br
2. **Título hábil:**
 - i) Autorização expressa ou quitação outorgada pelo credor ou seu sucessor, em instrumento público ou particular.
 - ii) Decisão em razão de procedimento administrativo ou contencioso, no qual o credor tenha sido intimado.
 - iii) Cancelamento de garantias hipotecárias de crédito rural, os emolumentos serão cobrados tendo como base de cálculo o valor do crédito concedido, por ato de cancelamento – Item 01, Alínea “q” da Tabela 04 da Lei nº. 15.424/04;
 - iv) Requerimento do interessado, no caso de hipoteca convencional vencida e não prorrogada (art. 1.485 do Código Civil), com declaração, sob as penas da lei, da inexistência de ações ou execuções relacionadas à hipoteca, comprovando tais fatos com a apresentação das certidões de protesto de títulos e de feitos ajuizados da comarca de situação do imóvel;
- 3.

* *APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:*

B) DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS:

1. Documentos de qualificação, que podem ser: CPF e declaração de domicílio ou residência e profissão, caso não conste na matrícula a qualificação completa dos proprietários;
2. Certidão de casamento (se casado, divorciado ou viúvo) do falecido ou dos herdeiros e sucessores, em via original ou cópia autenticada (emitida em até 90 dias), caso não conste na matrícula o estado civil, regime de bens/data;
3. Escritura do Pacto Antenupcial ou Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos proprietários casados por regime de bens diverso do legal, caso o nº do registro do pacto não conste na matrícula.

C) DOCUMENTOS DE IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

1. **CCIR/INCRA:** Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, vigente (atualizado), com prova de sua quitação, emitido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária - INCRA, que contenha os dados do imóvel;



2. **CND do ITR:** Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural, (atualizada) no prazo de validade, que contenha os dados do imóvel;
3. **DIAT** - Documento de Informação e Apuração do ITR emitido pela Receita Federal, contendo o valor fiscal do imóvel para fins de ITR;
4. **CAR** - Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no Cadastro Ambiental Rural, emitido por órgão nacional competente; que contenha os dados do imóvel.
5. **Inserção ou alteração de medidas perimetrais**, verificar a lista de documentos “RETIFICAÇÃO-DE-ÁREA-ADMINISTRATIVA” disponível no link: www.cartoriorisamonte.com.br
4. **Georreferenciamento** com Certificação de Não Sobreposição de Área do SIGEF/INCRA (Lei 10.267/01), para:
 - Imóveis rurais objeto de ações judiciais posteriores a 2005
 - Imóveis já georreferenciados com certificação de não sobreposição pelo SIGEF/INCRA e com averbação na matrícula.
 - A requerimento do interessado
6. **Cadastro Imobiliário** do Imóvel Urbano ou Inscrição Imobiliária, no qual conste o referido número da inscrição/cadastro imobiliário e o valor venal para fins de IPTU, se não constar todos os dados no título.

ATENÇÃO

- Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente qualificação registraria do título protocolado.
- Todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente, e protocolados no ridigital.org.br
- Não constando da matrícula ou transcrição a qualificação completa, atual e correta das partes e do imóvel, o oficial de registro exigirá a prévia inserção, atualização ou retificação de dados, fazendo as averbações correspondentes.

REGRAS GERAIS DE PRAZOS

Os prazos são contados em dias úteis e seguem a legislação processual civil, considerando apenas aqueles com expediente em funcionamento e dentro das horas regulamentares do expediente e excluem o primeiro dia e incluem o último.



Apresentação de um título apto a registro e Pagamento Completo: **até 10 dias úteis**

Apresentação de um título apto a registro, mas Pagamento Depois: **até 25 dias úteis**

Apresentação de um título inapto a registro, mas Pagamento Completo: **até 25 dias úteis**

Apresentação de um título inapto a registro e Pagamento Depois: **até 35 dias úteis**

O prazo máximo do registro nesta hipótese **será de 35 dias úteis**, que poderá ser significativamente reduzido, no caso concreto, a depender da demanda da serventia e da diligência do apresentante.

EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA

Segue, a seguir, lista dos principais atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Emolumentos anexas à Lei Estadual 15.424/04, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em: www.cartoriorisamonte.com.br/documentos/tabela-de-emolumentos/

Item	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
Tab 4, 7	Prenotação	Prenotação
Tab 4, 1-q	Averbação	Cancelamento de Hipoteca de Cédulas (base de cálculo o valor do crédito concedido)
Tab 8, 1	Arquivamento	Arquivo (por folha)
Tab 8, 4-a	Certidão	Certidão de inteiro teor (Art.763-C Prov. 93/CGJ/2020)



1º OFÍCIO DE
**REGISTRO
DE IMÓVEIS
RCPJ E RTD**
SANTO ANTONIO DO MONTE - MG



(37) 3281-1710 📞
Rua Dr. Argemiro Itajubá, 70, Centro
Santo Antônio do Monte, MG
CEP: 35560-000
contato@cartoriorisamonte.com.br
@cartoriorisamonte 📷

Oficial: Bel.Sinfrônio Ferreira de Souza / Oficial Substituto: Gustavo Brasil de Souza / CNPJ: 20.664.173/0001-11

Em ALGUNS casos:

Tab 4, 1-e	Averbação	Inclusão ou alteração de Cadastros do imóvel
Tab 4, 1-d	Averbação	Dados pessoais dos proprietários (se os dados na matrícula não estiverem completos/atualizados)
Tab 4, 1-d	Averbação	Dados do registro do Pacto Antenupcial (se não constar na matrícula)
Tab 4, 1-l	Averbação	Da alteração do nome por casamento ou por separação judicial, ou, ainda, de outras circunstâncias que, de qualquer modo, tenham influência no registro ou nas pessoas nele interessadas

ATENÇÃO

Esta relação de emolumentos e taxa de fiscalização judiciária procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de registro ou averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registraria do título protocolado.

Revisão nº	Item	Natureza da alteração	Data da revisão	Autorizado por:
01	C-4	Decreto n.º 12.689/2025	23.10.2025	Gustavo Brasil