

CANCELAMENTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA / HIPOTECA

O QUE É?

A alienação fiduciária/hipoteca de imóvel é uma garantia atribuída pelo devedor (chamado aqui de fiduciante), que transfere a propriedade de seu imóvel ao credor (fiduciário) até o pagamento total da dívida. Esta deve ser registrada no Cartório competente do imóvel. Após o pagamento do saldo devedor, deverá ser solicitado a carta de quitação e levar ao Registro de Imóveis para ser feita a baixa da alienação fiduciária/hipoteca na matrícula do imóvel.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

APRESENTAR SEMPRE:

- **Instrumento de quitação**, indicando o número da matrícula do imóvel e do ato registral, assinado pelo CREDOR ou seu representante legal, com firma reconhecida do requerente (Art. 221, II DA LRP)
- **Documento comprobatório da qualidade e extensão do(s) poder(s) do(s) representante(s) do(s) credor**, em via original ou cópia autenticada, com sinal público, se necessário.
- Certidão de Dados Cadastrais **do imóvel** – **PMS** atualizada, disponível em <https://www2.sefaz.salvador.ba.gov.br/servico/certidao-dados-cadastrais>.

APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

- **Firma reconhecida em outra cidade ou estado**, deverá reconhecer sinal público (Art 264 do Código de Normas da CGJ-BA);
- **Requerimento para Saneamento de Matrícula** (Arts. 440 – Prov. Nº 195 do CNJ, de 03/06/2025).

ATENÇÃO

- 1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente e protocolados por meio da Central Eletrônica (<https://registradores.onr.org.br/>).
- 2 - 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 análise do título protocolado.

CUSTAS CARTORÁRIAS

Segue abaixo, a lista de todos os atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Custas (Tabela III – REGISTRO DE IMÓVEIS), anexas à Lei Estadual 12.373/2011, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em:

<https://www.7risalvador.com.br/tabela-custas>

Item	Tipo	Ato
Em TODOS os casos:		
VIII	Prenotação	Prenotação (Nota I-24 da Tabela de Custas)
III	Averbação (complementar)	Averbação sem valor declarado
Em ALGUNS casos:		
VII	Certidão	Certidão de inteiro teor (caso solicitado)

Notas explicativas:

- 1- O DAJE para o registro ou averbação, será complementar ao DAJE de Prenotação e emitido após a análise do título protocolado;
- 2- O valor da prenotação será abatido das taxas dos atos a serem praticados se o título prenotado não puder ser registrado/averbado ou o apresentante desistir do serviço, o cartório fará jus à taxa de prenotação.

ATENÇÃO

1 - Esta Tabela de Custas 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 averbação), que somente podem ser identificados após a competente análise do título protocolado.