



ESCRITURAS PÚBLICAS: COMPRA E VENDA, DOAÇÃO, PERMUTA E DAÇÃO EM PAGAMENTO

O QUE É?

Em regra, toda transmissão de bem imóvel com valor superior a 30 salários-mínimos deve ser feita por meio de escritura pública (art. 108 do Código Civil), sendo que as exceções a essa regra devem estar expressamente previstas em lei.

A **compra e venda** é o contrato por meio do qual a transmissão do bem imóvel se dá mediante o pagamento de certo preço em dinheiro.

A **doação**, ao contrário, é o contrato por meio do qual a transmissão do bem imóvel se dá de forma gratuita, por mera liberalidade do doador. Ela poderá ser efetuada de forma pura e simples, ou com a reserva de usufruto sobre o imóvel em favor do doador. Além disso, poderá, ainda, ser gravada com as cláusulas de inalienabilidade, incomunicabilidade e impenhorabilidade.

Já a **permuta** consiste na troca de um bem imóvel por outro que possui igual ou semelhante valor. Caso a diferença de valor entre os imóveis permutados seja muito grande, poderá ser necessária a realização de torna de valores de um permutante ao outro, havendo, conforme o caso, a incidência de tributo sobre essa torna.

A **dação em pagamento**, por fim, pode ser definida como a entrega de um bem imóvel para a quitação de uma dívida.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

*** APRESENTAR SEMPRE:**

- **Título hábil: 1º Traslado ou a Certidão de inteiro teor original da Escritura Pública** - Não é admitida para registro a cópia da escritura, ainda que autenticada por tabelião (Enunciado nº 21/CGJ/10).
- **Comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão (ITBI / ITCD)** - Necessário que conste na escritura pública todos os dados referentes ao recolhimento ou declaração de isenção dos impostos (pelo menos o nome do imposto, valor e data do recolhimento). Se não constar os dados do pagamento no título, deve ser apresentada a certidão de pagamento/quitação.

*** APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:**

- **Documentos de qualificação dos transmitentes ou adquirentes, que podem ser: Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e do CPF e declaração de domicílio e profissão, caso não conste no título a qualificação completa dos mesmos;**
- **Certidão de casamento dos transmitentes ou adquirentes, expedida há até 90 dias contados da data do título, em original ou cópia autenticada, caso não conste as informações do casamento (regime de bens e data) no título;**
- **Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos transmitentes ou adquirentes se forem casados por regime de bens diverso do legal, caso o nº do registro do pacto não conste na matrícula ou no título;**
- **Se imóvel urbano: Certidão municipal, BIC, ou Espelho do IPTU contendo o número do Cadastro do Imóvel no Município, se essa informação não constar na matrícula ou no título;**
- **Se imóvel rural: último CCIR quitado, CND/ITR no prazo de validade e o CAR, se esse documentos não constarem no título;**
- **Certificação do SIGEF/INCRA, para imóvel rural maior que 100 hectares;**
- **Declaração de valor real ou de mercado do imóvel, se o valor declarado no título e no ITBI/ITCD estiverem em flagrante dissonância com a realidade de mercado;**
- **Requerimento de cindibilidade, se a parte não quiser registrar todos os imóveis, mas apenas um ou alguns.**

ATENÇÃO

- 1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente pelo tabelião que lavrou a escritura pública, e protocolados por meio da Central Eletrônica (www.crimg.com.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 qualificação registrária do título protocolado.



EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA

Segue, a seguir, lista de todos os 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: <https://www.ripousoalegre.com.br/tabela-de-custas/>.

Item	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
7 – Tab 4	Prenotação	Prenotação
5-e – Tab 4	Registro	Compra e venda / doação / permuta / dação em pagamento (por imóvel) – base de cálculo: maior valor (Valor do negócio jurídico constante na escritura – Valor do ITBI/ITCD – Valor declarado)
Em ALGUNS casos:		
1-e – Tab 4	Averbação	Inclusão ou alteração de Cadastros do imóvel
1-L – Tab 4	Averbação	Dados pessoais dos transmitentes (se os dados na matrícula não estiverem completos/atualizados)
1-L – Tab 4	Averbação	Dados pessoais dos adquirentes (se os dados no título não estiverem completos/atualizados)
1-L – Tab 4	Averbação	Dados do registro do Pacto Antenupcial dos transmitentes (se não constar na matrícula)
1 – Tab 8	Arquivamento	Arquivo (por folha de documentos necessários não constantes no título)
4-a – Tab 8	Certidão	Certidão de inteiro teor (caso solicitado)

ATENÇÃO

1 - 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 averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.



LISTA DETALHADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

– Título: Escritura Pública (art. 221, I, da Lei 6.015/73 e art. 861, I, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Deve ser apresentado o 1º Traslado ou a Certidão de inteiro teor original. Não é admitida para registro a cópia da escritura, ainda que autenticada por tabelião (art. 861, I, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG e Enunciado nº 21/CGJ/10).

Formato eletrônico: se o 1º Traslado ou a Certidão de inteiro teor da Escritura Pública for apresentada em formato eletrônico, deve a mesma estar assinada digitalmente pelo seu emissor (Tabelião de Notas ou seus prepostos autorizados).

– Comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão (art. 289 da Lei 6.015/73 e art. 187, I, e §4º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG):

a) ITCD – para doações; e

b) ITBI – para compra e venda, permuta e doação em pagamento.

Necessário que conste na escritura pública todos os dados referentes ao recolhimento ou declaração de isenção dos impostos (pelo menos nome do imposto, valor e data do recolhimento). Se não constar os dados do pagamento no título, deve ser apresentada a certidão de pagamento/quitação.

Formato eletrônico: A autenticidade das certidões de pagamento do ITBI (emitida pelo município de Pouso Alegre) e do ITCD (emitida pela Fazenda Estadual) podem ser validadas no sítio eletrônico oficial das respectivas repartições fazendárias, de forma que não precisam ser assinadas digitalmente pelo emissor.

– Declaração de valor real ou de mercado do imóvel (art. 135 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Deve ser apresentada sempre que o valor do imóvel contido no título ou na avaliação fiscal estiver em flagrante dissonância do valor real atual de mercado do bem. A declaração deve conter a assinatura do interessado com a firma reconhecida (ou ser assinada no balcão da serventia na presença de um escrevente). Para tanto, pode ser utilizado o 00 – FORMULÁRIO PADRÃO ([clique aqui para acessar](#)).

Observação 1: Se o requerente for **representado por procurador** será necessário apresentar a procuração com poderes específicos, por Certidão ou Traslado (quando for procuração pública), ou procuração original com reconhecimento de firma do outorgante (quando for procuração particular).

Formato eletrônico: se a declaração for apresentada em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo seu emissor (interessado/procurador). Em caso de procuração em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo outorgante, ou, em caso de procuração pública, pelo outorgante ou pelo tabelião que a lavrou.

– Documentos de qualificação (art. 868, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Se não constar no título os dados de qualificação completa dos transmitentes e adquirentes e seus cônjuges, se for o caso (nome, nacionalidade, profissão, estado civil, RG, CPF, último domicílio), necessário apresentar os seguintes documentos (arts. 787, IV, 796, 803 e 868, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG):

a) Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e CPF da parte e seu cônjuge;

b) Declaração de profissão e domicílio da parte e seu cônjuge.

Formato eletrônico: Faz a mesma prova que a cópia autenticada o documento digitalizado e assinado eletronicamente pelo tabelião de notas ou oficial de registro civil das pessoas naturais com atribuição notarial que autenticou a cópia do documento, com aposição de selo de fiscalização, exclusivamente para remessa eletrônica a outro cartório (art. 171 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

– Certidão de casamento (art. 870, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Se não constar no título os dados do estado civil, regime de bens e data do casamento dos transmitentes ou adquirentes, necessário apresentar a certidão de casamento atualizada, expedida há até 90 dias, contados da data do título, em original ou cópia autenticada.

Formato eletrônico: se a certidão de casamento for apresentada em formato eletrônico, deve a mesma estar assinada digitalmente pelo seu emissor (Registrador Civil ou seus prepostos autorizados).



- Certidão de Registro do Pacto Antenupcial (art. 797, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Deve ser apresentada a Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges casados por regime de bens diverso do legal, caso o nº do registro do pacto não conste na matrícula.

Observação 1: Se o pacto antenupcial estiver registrado no Livro nº 3 – Registro Auxiliar deste Ofício de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, **fica dispensada** a apresentação de sua Certidão de Registro. Se o pacto ainda não estiver registrado, necessário realizar o seu prévio registro no Registro de Imóveis competente. Para mais informações, sugerimos a leitura da Lista de Documentos do Pacto Antenupcial ([clique aqui para acessar](#)).

Observação 2: **NÃO** necessitam de Pacto Antenupcial os casamentos celebrados nos seguintes regimes:

- Regime da Comunhão Parcial de Bens;
- Regime da Separação Obrigatória/Legal de Bens;
- Regime da Comunhão Universal de Bens **nos casamentos celebrados até a data de 26/12/1977.**

Formato eletrônico: se a certidão de registro do Pacto no Livro 3 for apresentada em formato eletrônico, deve a mesma estar assinada digitalmente pelo seu emissor (Registrador de Imóveis ou seu prepostos autorizados).

- Cadastro Imobiliário do Imóvel Urbano (art. 176, §1º, II, 3, “b”, da Lei 6.015/73)

Caso o imóvel transacionado seja urbano e não conste no título ou na matrícula o número do Cadastro Imobiliário no Município, apresentar o BIC ([clique aqui para emitir](#) se o imóvel é do município de Pouso Alegre), ou Certidão municipal ou Espelho do IPTU do imóvel, no qual conste o referido número da inscrição/cadastro imobiliário.

Formato eletrônico: A autenticidade do BIC pode ser validada no sítio eletrônico do Município de Pouso Alegre, de forma que não precisa ser assinado digitalmente pelo emissor.

- Cadastros dos Imóveis Rurais

Caso não conste no título, necessário apresentar os seguintes documentos dos imóveis rurais:

- CCIR/INCRA ([clique aqui para emitir](#)): Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, atualizado e quitado (art. 22, §1º, da Lei 4.947/66);
- CND do ITR ([clique aqui para emitir](#)): Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural, atualizada (art. 21 da Lei 9.393/96 e art. 22, §3º, da Lei 4.947/66);
- CAR: Recibo de Inscrição do Imóvel Rural no CAR (art. 29, §3º, da Lei 12.651/12).

Formato eletrônico: A autenticidade dos documentos acima pode ser validada nos sítios eletrônicos oficiais das respectivas repartições públicas, de forma que não precisam ser assinados digitalmente pelo emissor.

- Certificação do SIGEF/INCRA para imóveis rurais maiores que 100 hectares (art. 10 do Decreto 4.449/02)

Atualmente, para imóveis rurais maiores que 100 hectares é obrigatório apresentar a certificação do INCRA de que a poligonal não se sobrepõe a nenhuma outra do cadastro (SIGEF) da referida autarquia.

Formato eletrônico: A autenticidade do documento acima pode ser validada no sítio eletrônico oficial da respectiva repartição pública, de forma que não precisa ser assinado digitalmente pelo emissor.

- Requerimento de cindibilidade (art. 866 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Somente será necessário requerimento no caso de **cindibilidade**, isto é, se a parte não quiser registrar todos os imóveis, mas apenas um ou alguns, no caso da escritura se referir a mais de um imóvel. O requerimento deverá estar assinado pelo interessado, com firma reconhecida (ou assinado no balcão da serventia na presença de um escrevente). Para tanto, pode ser utilizado o 00 – FORMULÁRIO PADRÃO ([clique aqui para acessar](#)).

Observação 1: Se o requerente for **representado por procurador**, será necessário apresentar a procuração com poderes específicos, por Certidão ou Traslado (quando for procuração pública), ou procuração original com reconhecimento de firma do outorgante (quando for procuração particular). Se a procuração for outorgada em favor de advogado, fica dispensado o reconhecimento de firma do outorgante.



REGISTRO DE IMÓVEIS
POUSO ALEGRE

Formato eletrônico: se o requerimento for apresentado em formato eletrônico, deve estar assinado digitalmente pelo seu emissor (interessado/procurador). Em caso de procuração em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo outorgante, ou, em caso de procuração pública, pelo outorgante ou pelo tabelião que a lavrou.

NOSSA MISSÃO

Garantir a Segurança Jurídica nas transações imobiliárias,
inovando as formas de compartilhamento e de democratização do acesso às informações registrais.