

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. 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: Escritura Pública (original);
- Comprovação do pagamento do Imposto de Transmissão (ITBI / ITCD), se não constar os dados do pagamento no título.

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, caso não conste na matrícula ou no título a qualificação completa;
- Certidão de casamento dos transmitentes ou adquirentes, expedida há até 90 dias contados da data do título, em original ou cópia autenticada, caso não constem 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 casados em regime de bens diverso do legal, caso o número do registro do pacto não conste no título ou na matrícula;
- Se imóvel urbano: documento expedido pelo município (por exemplo: certidão, espelho do IPTU, Boletim de Informações Cadastrais, etc) contendo o valor venal do imóvel e também o número do cadastro do imóvel no município (se essa informação não constar no título e for preciso averbar na matrícula);
- Se imóvel rural: último CCIR quitado, CND/ITR no prazo de validade; Documento de Informação e Apuração do ITR (DIAT); CAR (exigência específica para algumas co-marcas); certificação do SIGEF/INCRA, para imóvel rural com área superior a 100 hectares;
- Declaração de valor real ou de mercado do imóvel, se o valor declarado no título e o valor fiscal estiverem em flagrante dissonância com a realidade de mercado;

OBSERVAÇÃO:

Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que serão solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.