



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

REGISTRO DE DAÇÃO EM PAGAMENTO

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Lei nº 10.406/2002 (Código Civil): arts. 356 a 359 (Dação em Pagamento), em especial **art. 356** (consentimento do credor em receber prestação diversa); **art. 357** (determinado o preço, aplicam-se as normas da compra e venda); **art. 358** (título de crédito - transferência por cessão); **art. 359** (evicção - restabelecimento da obrigação primitiva); **arts. 481 a 532** (regime da compra e venda - aplicação supletiva por força do art. 357 do CC e do art. 988 do CNP-BA); **art. 1.647, I** (outorga conjugal - necessária para alienação de imóvel); arts. 1.648-1.649 (suprimento e anulação). **Lei nº 6.015/1973 (LRP): art. 167, I, "31"** (registro da dação em pagamento); art. 167, II, "11"; arts. 176, 198 e seguintes (dúvida), 246. **Lei nº 8.212/1991: arts. 47 e 48** (CND de pessoa jurídica alienante). **Lei nº 9.514/1997: art. 22 e seguintes** (interface com alienação fiduciária, quando aplicável). **Código Tributário Nacional (Lei 5.172/1966): art. 156, XI** (dação em pagamento como forma de extinção do crédito tributário). **Lei nº 13.259/2016: art. 4º** (dação em pagamento de imóveis para extinção de débitos federais inscritos em dívida ativa, com **avaliação prévia** obrigatória do bem). **CNP-BA - Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023**, com alterações dos Provimentos Conjuntos CGJ/CCI nº 04/2024 e nº 01/2025-GSEC: **Seção XX - Da Dação em Pagamento (arts. 986 a 988)**, em especial: **art. 986** (registro depende das condições dos arts. 356 e 357 do CC); **art. 987** (no título deve constar informação no sentido de que a dação tem como objetivo a **solução de dívida financeira ou creditícia** contraída perante o credor); **art. 988** (aplicação supletiva, no que couber, das normas e requisitos da compra e venda). **Seção XIX - Da Compra e Venda (arts. 947 a 985)**, aplicável supletivamente, em especial: **art. 947** (CND de pessoa jurídica vendedora; §2º - dispensa para empresas de atividade imobiliária; §3º - declaração acessória); **art. 949** (sinal público em escrituras lavradas em comarcas distintas); art. 951 (requisitos da promessa, aplicáveis no que couber). Demais: arts. 5º (princípios), 731 (transmissão), 902 (vedações registrais), 941 (CAT/SPU em terreno de Marinha), arts. 1.023 e 1.024 (saneamento prévio), arts. 121 a 123 e 1.225 (nota devolutiva e prazos). **CNN/CN/CNJ-Extra - Provimento CNJ nº 149/2023: arts. 440-AS a 440-AW** (saneamento prévio). **Lei Estadual** - Tabela de Custas e Emolumentos do TJBA vigente.

OBSERVAÇÃO PRELIMINAR - NATUREZA DO ATO E DUAS HIPÓTESES

A **Dação em Pagamento** é negócio jurídico pelo qual o credor consente em receber, em substituição da prestação devida, **prestação diversa** (no caso, imóvel), com efeito extintivo da dívida (art. 356 do CC). É forma de pagamento indireto (*datio in solutum*).

Pressupostos do negócio jurídico:

- (i) **Existência de dívida prévia** (financeira, creditícia, civil ou tributária);
- (ii) **Consentimento expresso do credor** em receber bem em substituição da prestação originalmente devida (art. 356 do CC);
- (iii) **Entrega do bem** com o **animus solvendi** - finalidade de extinguir a obrigação;
- (iv) **Determinação do preço atribuído ao bem** - quando determinado, aplicam-se as normas da compra e venda (art. 357 do CC; art. 988 do CNP-BA).

Duas hipóteses materiais - Seções próprias:

- **Seção A - Dação Civil ou Financeira:** dação entre particulares ou para extinção de dívida creditícia (empréstimo bancário, contrato de mútuo etc.), com credor pessoa privada;
- **Seção B - Dação Tributária:** dação de imóvel para extinção de crédito tributário inscrito em dívida ativa, com credor = Fazenda Pública (art. 156, XI, do CTN; Lei 13.259/2016 na esfera federal; legislação



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

estadual/municipal correspondente).

Característica registral fundamental: a dação em pagamento, **mesmo civil**, tem **natureza translativa onerosa** (não gratuita), produzindo **incidência de ITBI/ITIV** (excetuada a dação tributária, em que a transmissão se dá ao próprio ente público credor - Fazenda Pública). Por força do art. 988 do CNP-BA, **aplicam-se à dação, no que couber, todas as exigências registrais da compra e venda** (Seção XIX do CNP-BA, arts. 947-985), inclusive **outorga conjugal** (art. 1.647, I, do CC), **CND** dos alienantes e do imóvel, e demais certidões pessoais.

DOCUMENTAÇÃO COMUM

1.0	Requerimento , com qualificação completa do credor e do devedor, assinado com assinatura digital qualificada ou avançada (se apresentado por meio digital) ou com firma reconhecida (se apresentado de forma física), indicando a numeração da(s) matrícula(s) ou número(s) de ordem objeto do procedimento.
2.0	Escritura Pública de Dação em Pagamento , lavrada por tabelionato de notas competente, com firmas reconhecidas, contendo:
2.1	Qualificação completa do devedor e do credor (nome, nacionalidade, profissão, estado civil - com dados do cônjuge ou companheiro e regime de bens, se for o caso -, RG, CPF/CNPJ, endereço, filiação e endereço eletrônico);
2.2	Outorga conjugal do cônjuge do devedor (art. 1.647, I, do CC) - necessária para a alienação por dação em pagamento, salvo no regime da separação absoluta de bens (art. 1.647, parte final, do CC). Falta de outorga: hipótese de anulabilidade do ato (art. 1.649 do CC) e de óbice registral;
2.3	Descrição precisa do imóvel objeto da dação (número de matrícula ou número de ordem, área, medidas perimetrais e confrontações, número de cadastro imobiliário - se urbano -, número de cadastro do INCRA - se rural -, endereço, denominação e georreferenciamento, se houver, em conformidade com o art. 176, §1º, II, "3", c/c art. 225 da LRP);
2.4	Valor da dívida objeto da dação , com seus encargos e juros moratórios;
2.5	Descrição da natureza da dívida (empréstimo, mútuo, financiamento, crédito tributário, etc.);
2.6	Data em que a dívida se tornou exigível (data do vencimento da dívida);
2.7	Declaração expressa de que a dação tem como objetivo a solução de dívida financeira ou creditícia contraída perante o credor (art. 987 do CNP-BA - requisito específico da dação em pagamento, que não pode ser omitido no instrumento);
2.8	Declaração expressa do credor de que aceita o bem em substituição da prestação devida e que com isso considera extinta a obrigação (art. 356 do CC);
2.9	Valor atribuído ao bem dado em pagamento. Sendo a dação para extinção de crédito tributário inscrito em dívida ativa (credor = Fazenda Pública), é obrigatória a avaliação prévia do bem (art. 4º, I, da Lei nº 13.259/2016). Nas demais hipóteses (dação civil/financeira), a avaliação por profissional habilitado é facultativa, podendo o credor aceitar bem de valor diverso da dívida (art. 356 do CC);
2.10	Quaisquer condições especiais acordadas entre as partes , como a necessidade de quitar eventuais débitos sobre o bem;
2.11	Eventuais garantias que o devedor ofereça ao credor;
2.12	Cláusulas que estabeleçam penalidades em caso de descumprimento das obrigações por uma das partes;
2.13	Declaração de pleno conhecimento de eventual constrição judicial incidente sobre o bem;
2.14	Cláusula sobre evicção (art. 359 do CC) - recomendável, embora não obrigatória, dispondo sobre as consequências em caso de evicção do bem dado em pagamento.
3.0	Comprovante de recolhimento do ITIV/ITBI incidente sobre a transmissão (na dação civil/financeira), podendo ser substituído pela correspondente certidão negativa de ITIV . Dispensado na dação tributária a ente público credor.
4.0	Certidões pessoais do devedor (alienante) - aplicação supletiva do regime da compra e venda (Seção XIX do CNP-BA):
4.1	Certidão Conjunta de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (Receita Federal/PGFN), ou positiva com efeito de negativa, quando o alienante for pessoa jurídica (art. 947 do CNP-BA);
4.2	Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas - CNDT (Lei 12.440/2011), nos termos da legislação trabalhista, quando o alienante for pessoa jurídica;



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

4.3	Certidões dos distribuidores cíveis (Justiça Estadual e Federal) - comprovação de inexistência de ações reais ou pessoais reipersecutórias que possam afetar a alienação (art. 1º do Decreto-Lei 745/1969, aplicação supletiva);
4.4	Para pessoa jurídica devedora : cópia autenticada do contrato social ou estatuto, com alterações vigentes, e ata de eleição da diretoria.
5.0	Certidões do imóvel:
5.1	Certidão Negativa de IPTU/ITR atualizada;
5.2	Certidão Negativa de Débitos Condominiais , no caso de unidade em condomínio edilício, ou declaração de dispensa;
5.3	Certidão de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR , atualizada, emitida pelo INCRA (imóveis rurais);
5.4	Certidão Negativa de Imposto Territorial Rural - ITR , emitida pela Receita Federal (imóveis rurais);
5.5	Certidão de Autorização para Transferência - CAT , com data de vigência, expedida pela SPU (Secretaria do Patrimônio da União), ou a Certidão Negativa de Terreno de Marinha — apenas no caso de imóveis sob regime de aforamento/ocupação de terreno de Marinha, ou que contenham, ainda que parcialmente, área de domínio da União (art. 941 do CNP-BA);
5.6	Sendo o imóvel rural, observar adicionalmente: inscrição no CAR - Cadastro Ambiental Rural (Lei 12.651/2012); certificação do INCRA (georreferenciamento, conforme as áreas e prazos da Lei 10.267/2001).
6.0	Documentos de qualificação e representação : sendo pessoa jurídica, cópia autenticada do contrato social/estatuto e alterações; havendo representação por procurador, a respectiva procuração (cópia autenticada ou certidão, se pública; original com firma reconhecida e poderes específicos, se particular).

SEÇÃO A - DAÇÃO CIVIL OU FINANCEIRA

Aplicável à dação em pagamento entre particulares ou para extinção de **dívida creditícia, financeira, civil ou comercial** (empréstimo bancário, mútuo, contrato de prestação de serviços etc.), com credor pessoa privada.

A.1	Consentimento do credor pessoa privada em receber o imóvel em substituição da prestação devida (art. 356 do CC);
A.2	Incidência de ITIV/ITBI sobre a transmissão (não há imunidade - trata-se de alienação onerosa) - comprovado pelo item 3.0 da Documentação Comum;
A.3	Avaliação do bem facultativa - pode o credor aceitar bem de valor diverso da dívida; a fixação do valor é mero acordo entre as partes (art. 356 do CC). Recomenda-se , contudo, avaliação contemporânea para fins de transparência e segurança jurídica;
A.4	Cumpridas as exigências do art. 947 do CNP-BA : sendo o devedor pessoa jurídica, CND federal e CNDT (item 4.0 da Documentação Comum), salvo na hipótese de dispensa do art. 947, §2º, do CNP-BA (empresa de atividade exclusivamente imobiliária, com imóvel no ativo circulante).

SEÇÃO B - DAÇÃO TRIBUTÁRIA (CRÉDITO TRIBUTÁRIO)

Aplicável à dação em pagamento de imóvel para **extinção de crédito tributário inscrito em dívida ativa**, com credor = Fazenda Pública (Federal, Estadual ou Municipal), nos termos do **art. 156, XI, do CTN**.

B.1	Lei autorizativa : a dação em pagamento de imóvel a ente público pressupõe lei específica da respectiva esfera (federal - Lei 13.259/2016; estadual ou municipal - legislação própria) que regulamente o procedimento. Esfera federal : Lei 13.259/2016 e Portaria PGFN regulamentadora;
B.2	Decisão administrativa da autoridade competente (PGFN no caso federal; procuradoria estadual/municipal nos demais) aprovando a dação , com indicação expressa do crédito tributário extinto, do valor reconhecido ao bem e da matrícula do imóvel;
B.3	Avaliação prévia obrigatória do bem por profissional habilitado, conforme art. 4º, I, da Lei 13.259/2016 (ou regra equivalente da legislação estadual/municipal);
B.4	Quitação integral do crédito tributário - a dação somente extingue o débito se o valor do bem for igual ou superior; em caso contrário, complemento em dinheiro será exigido ou subsistirá o saldo (Lei 13.259/2016);
B.5	Dispensa de ITBI/ITIV - a transmissão se dá em favor do ente público, com imunidade recíproca constitucional (art. 150, VI, "a", da CF);
B.6	Demais exigências da Seção XIX do CNP-BA (compra e venda), aplicáveis supletivamente no que couber (CND da PJ devedora, certidões do imóvel etc.).

OBSERVAÇÕES



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

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

1.0	Natureza supletiva da compra e venda - aplicação plena. Por força do art. 988 do CNP-BA e do art. 357 do CC , aplicam-se à dação em pagamento, no que couber, todas as normas e requisitos da compra e venda - Seção XIX do CNP-BA (arts. 947-985), arts. 481-532 do CC, e demais regras pertinentes. Isso significa, especificamente: outorga conjugal (item 2.2), CND de PJ alienante (item 4.1), certidões pessoais e do imóvel (itens 4 e 5), exigência de escritura pública (art. 108 do CC, salvo se inferior a 30 salários mínimos) etc.
2.0	Requisito específico do art. 987 do CNP-BA. Diferentemente da compra e venda, a dação em pagamento tem requisito formal específico : o título deve conter, expressamente , informação no sentido de que a transmissão tem como objetivo a solução de dívida financeira ou creditícia contraída perante o credor . A ausência dessa declaração é óbice registral (item 2.7 da Documentação Comum), porque caracteriza a finalidade extintiva da dação e a distingue da compra e venda e da doação.
3.0	Pessoa jurídica - CND e hipótese de dispensa. Sendo o devedor (alienante) pessoa jurídica , deverá apresentar a Certidão Conjunta de Débitos relativos a Créditos Tributários Federais e à Dívida Ativa da União (CND federal), ou positiva com efeito de negativa, pois a dação em pagamento é alienação onerosa de imóvel "a qualquer título" (arts. 47, I, "b", e 48 da Lei nº 8.212/1991; arts. 947 e 988 do CNP-BA). É dispensada a apresentação da CND quando se tratar de empresa que explore, exclusivamente, atividade de compra e venda de imóveis, locação, desmembramento ou loteamento de terrenos, incorporação imobiliária ou construção de imóveis destinados à venda , desde que o imóvel objeto da dação esteja contabilmente lançado no ativo circulante e não conste, nem tenha constado, do ativo permanente da empresa, devendo tal declaração ser consignada expressamente no instrumento (art. 947, §2º, do CNP-BA). A ciência poderá ser substituída por declaração acessória apresentada ao Registro (art. 947, §3º, do CNP-BA).
4.0	Preço determinado - aplicação das normas da compra e venda. Determinado o preço da coisa dada em pagamento, as relações entre as partes regular-se-ão pelas normas do contrato de compra e venda (art. 357 do CC; art. 988 do CNP-BA). Isso significa que, para fins registrares, a dação com preço determinado equipara-se à compra e venda em tudo o que toca à qualificação do título (escritura pública, certidões, outorga conjugal, especialidades objetiva e subjetiva etc.).
5.0	Título de crédito - transferência por cessão. Se for título de crédito a coisa dada em pagamento, a transferência importará em cessão (art. 358 do CC). Para o registro imobiliário, esse dispositivo é marginal (a coisa dada é imóvel), mas tem relevância em situações híbridas, em que parte da dação se faça em títulos de crédito.
6.0	Evicção - restabelecimento da obrigação primitiva. Se o credor for evicto da coisa recebida em pagamento, restabelecer-se-á a obrigação primitiva, ficando sem efeito a quitação dada, ressalvados os direitos de terceiros (art. 359 do CC). Trata-se de salvaguarda do credor — caso o imóvel objeto da dação venha a ser perdido por evicção (reivindicação de terceiro com melhor direito), a dívida original "ressurge" para cobrança, sem prejuízo dos direitos de terceiros que de boa-fé tenham adquirido direitos sobre o bem.
7.0	Outorga conjugal - exigência geral. A alienação de imóvel por dação em pagamento exige outorga conjugal (art. 1.647, I, do CC), salvo no regime da separação absoluta de bens (art. 1.647, parte final). A falta de outorga é hipótese de anulabilidade do ato (art. 1.649 do CC) e de óbice registral . O Oficial verificará a qualificação completa do cônjuge e o regime de bens consignado na escritura; havendo dúvida, exigirá comprovação documental (certidão de casamento atualizada com averbação do regime, pacto antenupcial, etc.).
8.0	Imunidade na dação tributária. Quando a dação se destinar à extinção de crédito tributário em favor de ente público (União, Estado ou Município), não incide ITBI/ITIV , por força da imunidade recíproca constitucional (art. 150, VI, "a", da CF). Não se confunde com a dação civil/financeira, em que há incidência normal de ITBI/ITIV.
9.0	Saneamento prévio. O registro está condicionado ao saneamento da matrícula e, havendo gravames (hipoteca, cláusula restritiva, alienação fiduciária, indisponibilidade, penhora etc.), à respectiva baixa/cancelamento ou anuência do titular do direito (arts. 1.023 e 1.024 do CNP-BA; arts. 440-AS e seguintes do CNN/CNJ). Cumpra observar especificamente : a dação em pagamento de imóvel objeto de alienação fiduciária ao próprio credor fiduciário pode operar a consolidação da propriedade em modalidade simplificada (art. 26 da Lei 9.514/1997, c/c art. 988 do CNP-BA), com regime próprio.
10.0	Sinal público. Sendo a escritura pública lavrada por tabelionato de fora de Ilhéus, observar-se-á a confirmação da autenticidade por meio idôneo (selo digital, CENSEC, portal do TJ), ou o



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

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

	reconhecimento do sinal público, na forma do art. 949 do CNP-BA (com redação do Prov. Conj. CGJ/CCI 04/2024).
11.0	Arquivamento. Os instrumentos apresentados em via única ficarão arquivados em cartório (art. 246, §3º, da LRP).
12.0	Retificação do título. Caso a escritura pública não contemple algum dos requisitos mencionados, esta deverá ser retificada pelo tabelionato em que foi lavrada, ou complementada por documentos oficiais (RG, CPF, certidão de casamento atualizada etc.) - recomendando-se evitar a retificação quando supérfluo por documentação acessória.
13.0	Nota devolutiva (nota de exigência). Verificada a falta de requisito ou documento, o Oficial expedirá nota devolutiva , formulando de uma só vez todas as exigências, com exposição clara e fundamentação legal expressa quanto a cada uma (arts. 121 a 123 do CNP-BA). A nota de exigência é apresentada uma única vez, cabendo ao interessado cumpri-la ou manifestar-se sobre todas as exigências no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência, prorrogável mediante requerimento justificado (art. 1.225 do CNP-BA). O Oficial poderá, ainda, promover as consultas e verificações necessárias à instrução do procedimento e à qualificação do título.

