



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

CHECKLIST

REGISTRO DA DOAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Arts. 538 a 554, 1.789, 1.911 e 2.002 a 2.012 do Código Civil (Lei 10.406/2002); art. 108 do Código Civil; art. 167, I, 33, e art. 221, I e II, da Lei 6.015/1973; art. 155, I, da Constituição Federal; arts. 189 a 195 e 980 a 985 do CNBA (Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023, com alterações do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 04/2024).

DOCUMENTAÇÃO

1.0	Requerimento subscrito pelo interessado (doador ou donatário) ou por advogado constituído, indicando a(s) matrícula(s) objeto do procedimento e demais atos eventualmente necessários, com firma reconhecida ou assinatura digital qualificada/avançada (art. 728 e art. 981 do CNBA).
2.0	Título da doação (art. 980 do CNBA, com redação do Prov. Conj. CGJ/CCI nº 04/2024):
2.1	Escritura pública de doação , em via original ou certidão; ou
2.2	Instrumento particular de doação , admitido quando o valor do imóvel for igual ou inferior a 30 (trinta) salários mínimos, prevalecendo o valor de avaliação fiscal (art. 108 do CC e art. 863, I, do CNBA).
3.0	Certidão da escritura pública de doação, caso a escritura seja antiga e não possua selo de fiscalização/verificação eletrônica.
4.0	Cópias simples dos documentos de identificação das partes (doador, donatário, anuentes e intervenientes).
5.0	Procuração pública ou instrumento particular com firma reconhecida, quando o título ou o requerimento forem firmados por procurador (art. 864, §§ 3º e 4º, CNBA, e art. 653 do CC).
6.0	Comprovante de recolhimento do ITCMD , com indicação da base de cálculo, valor do imposto, data e agente arrecadador, ou certidão de isenção/imunidade emitida pelo ente tributante (art. 984 do CNBA e art. 155, I, da CF).
7.0	Nos imóveis urbanos : certidão negativa de débitos de IPTU emitida pela Prefeitura Municipal, ou referência à sua dispensa.
8.0	Nos imóveis rurais : Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR) emitido pelo INCRA e Certidão Negativa de Débitos do Imposto Territorial Rural (ITR) da Receita Federal, ambos quitados (art. 22, § 1º, da Lei 4.947/1966; art. 186, § 6º, do CNBA).
9.0	Em caso de imóvel situado em terreno de Marinha em regime de ocupação ou aforamento, Certidão de Autorização para Transferência (CAT), com data de vigência, expedida pela Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

REQUISITOS

1.0	No título de doação deverão constar:
1.1	Qualificação completa das partes (doador, donatário, anuentes, intervenientes): nome, nacionalidade, estado civil, profissão, domicílio e residência, com indicação do regime de bens e data do casamento, nome do cônjuge ou companheiro(a), referência à existência de pacto antenupcial (se houver), e números do RG e CPF, no caso de pessoa física. Em se tratando de pessoa jurídica: nome empresarial, sede e endereço completo, número do CNPJ, e o nome e a qualificação completa dos seus diretores, administradores, representantes legais e procuradores.
1.2	Descrição do imóvel em estrita conformidade com a certidão atualizada da matrícula e com o art. 225 da LRP.
1.3	Natureza e modalidade da doação (art. 982 do CNBA), indicando se se trata de:
1.3.1	Doação de ascendente a descendente ou de um cônjuge a outro, com adiantamento da legítima (caráter resolúvel - colação em futuro inventário, art. 544 e art. 2.002 do CC); ou
1.3.2	Doação que sai da parte disponível do doador, com expressa dispensa de colação em futuro inventário (caráter definitivo, art. 2.006 do CC); ou



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

1.3.3	Doação pura e simples, ou com encargo, em favor de terceiro, sem relação de sucessão.
1.4	Disponibilidade e subsistência do doador (art. 982, § 2º, do CNBA e art. 548 do CC): declaração expressa de que o doador possui outros bens que assegurem a sua subsistência. Caso não disponha, a doação somente poderá ser registrada se houver reserva de usufruto em favor do doador.
1.5	Valor da doação.
1.6	Aceitação do donatário (art. 539 do CC e arts. 190 e 981 do CNBA): expressa, presumida (decurso do prazo fixado pelo doador, em doação pura) ou dispensada (donatário absolutamente incapaz, em doação pura). Em doação com encargo, a aceitação não se presume.
1.7	Comprovação do recolhimento do ITCMD (art. 984 do CNBA), salvo isenção/imunidade comprovada.
1.8	Referência à certidão negativa de IPTU (imóveis urbanos) ou ao CCIR e à CND do ITR (imóveis rurais), ou à dispensa, quando cabível.
1.9	Declaração de quitação das taxas de condomínio ou declaração de dispensa, no caso de unidades autônomas em condomínio edilício.
1.10	Referência ao lançamento da doação na Declaração de Operações Imobiliárias (DOI) , da Receita Federal.

OBSERVAÇÕES	
1.0	Retificação do título: caso o título de doação não contemple algum dos requisitos essenciais, deverá ser retificado perante o tabelionato em que foi lavrado (na escritura pública) ou pelas partes (no instrumento particular).
2.0	Doação com reserva de usufruto - registro em dois atos (art. 998 do CNBA): na doação com reserva de usufruto, são praticados dois atos de registro autônomos na matrícula: o primeiro , registro da doação da nua-propriedade em favor do donatário; o segundo , registro da reserva do usufruto em favor do doador. Não há incidência de ITCMD sobre a reserva de usufruto (art. 193, parágrafo único, do CNBA); o imposto incide apenas sobre a transmissão da nua-propriedade.
3.0	Doação com instituição de usufruto a terceiro: na doação com instituição de usufruto em favor de terceiro (que não o doador), também se praticam dois atos autônomos (art. 998, § 2º, do CNBA), incidindo o ITCMD sobre a instituição do usufruto.
4.0	Cláusulas restritivas (art. 1.911 do CC e art. 1.021 do CNBA): as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade, quando impostas na doação, serão objeto de uma única averbação, ainda que cumulativas. A cláusula de inalienabilidade implica automaticamente a impenhorabilidade e a incomunicabilidade (art. 1.911 do CC). Para efeitos registrais, considera-se doação pura aquela instituída com reserva de usufruto ou com cláusula de incomunicabilidade, inalienabilidade ou impenhorabilidade (art. 981, parágrafo único, do CNBA).
5.0	Doação com encargo (doação modal) (art. 553 do CC): na doação com encargo, o registro deverá consignar o ônus imposto ao donatário. A aceitação não se presume pelo decurso de prazo (art. 190, § 1º, do CNBA).
6.0	Cláusula de reversão (art. 547 do CC e art. 191 do CNBA): a escritura de doação pode estabelecer que, se o doador sobreviver ao donatário, os bens doados retornem ao seu patrimônio. A cláusula de reversão deve constar do registro. Não prevalece a cláusula de reversão em favor de terceiro (art. 547, parágrafo único, do CC).
7.0	Doação inoficiosa (art. 549 do CC): é nula a doação na parte que exceder a de que o doador poderia dispor em testamento no momento da liberalidade (parte disponível — metade do patrimônio, havendo herdeiros necessários, conforme art. 1.789 do CC). O Oficial deve atentar para indícios de inoficiosidade na qualificação.
8.0	Doação de ascendente a descendente — dispensa de anuência dos demais (art. 189, parágrafo único, do CNBA): não é necessária a intervenção ou autorização dos demais descendentes não contemplados, mas o ato sujeita-se às normas civis pertinentes (especialmente a colação).
9.0	Vedação à doação universal (art. 548 do CC): é nula a doação de todos os bens sem reserva de parte, ou renda suficiente, para a subsistência do doador.
10.0	Certidão de Inteiro Teor: a expedição da Certidão de Inteiro Teor da matrícula após o ato registral é opcional, devendo o solicitante fazer constar expressamente no requerimento o desinteresse em sua emissão.
11.0	Saneamento prévio: o registro da doação está condicionado ao saneamento da matrícula. Existindo gravames ou cláusulas restritivas incompatíveis (hipoteca, alienação fiduciária, indisponibilidade etc.), deverá ser promovido o respectivo cancelamento/baixa, quando cabível. A análise poderá resultar na



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

exigência de documentos complementares ou DAJEs adicionais, especialmente quando a matrícula apresentar omissões de especialidade objetiva ou subjetiva (art. 3º do Provimento Conjunto CGJ/CCIN nº 08/2019 e arts. 1.023 e 1.024 do CNBA).

