



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 Luis Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

CHECKLIST

REGISTRO DA PERMUTA

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Lei nº 10.406/2002 (Código Civil): art. 533 (aplicam-se à permuta as disposições da compra e venda); arts. 481 a 532; art. 504 (preferência do condômino); art. 1.647, I (vênia conjugal). **Lei nº 6.015/1973 (LRP):** arts. 167, I, n. 29; 176, § 1º, II, 3 e 4; 195; 221, I; 222; e 225. **CNP-BA - Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023**, com alterações dos Provimentos Conjuntos CGJ/CCI nº 04/2024 e nº 01/2025-GSEC: arts. 786, § 2º, e 787, parágrafo único (protocolo único na permuta); arts. 937 a 943 (requisitos do título de alienação, aplicáveis à permuta por força do art. 940, § 3º); arts. 989 e 990 (modalidades de permuta); art. 1.023 e art. 1.024 (saneamento prévio). **CNN/CN/CNJ-Extra - Provimento CNJ nº 149/2023, com a redação do Provimento CNJ nº 195/2025:** arts. 440-AS a 440-AW (saneamento prévio). **Lei nº 8.245/1991:** art. 33 (preferência do locatário). **Lei nº 12.440/2011 (art. 642-A da CLT):** CNDT.

DOCUMENTAÇÃO

1.0	Escritura pública de permuta (ou troca) em original; ou
2.0	Certidão da escritura pública de permuta (ou troca), caso a escritura seja antiga e não possua selo de verificação;
3.0	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 ou ocupação de terreno de Marinha, ou que contenham, ainda que parcialmente, área de domínio da União (art. 941 do CNP-BA). Exigível em relação a qualquer dos imóveis permutados que se enquadre nessa condição.

REQUISITOS

1.0	Na escritura pública de permuta deverão constar os seguintes elementos (art. 940 c/c art. 533 do CC; art. 940, § 3º, do CNP-BA), observada a dupla transmissão (cada permutante figura como alienante e adquirente):
1.1	Qualificação completa de todos os permutantes (e anuentes, intervenientes): sendo pessoa física - nome, nacionalidade, estado civil, com indicação do regime de bens do casamento, data do matrimônio e nome do cônjuge ou companheiro (se casado(a) ou em união estável), referência a pacto antenupcial, se houver, número do RG e do CPF, profissão, domicílio e residência. Sendo pessoa jurídica - nome empresarial, sede e endereço completo, CNPJ e qualificação completa de diretores, administradores, representantes legais e procuradores.
1.2	Descrição de todos os imóveis objeto da permuta , conforme certidão atualizada das respectivas matrículas (30 dias), constando o número de cada matrícula e a respectiva circunscrição (art. 940, II, do CNP-BA);
1.3	Valor atribuído a cada imóvel permutado e, havendo diferença, o valor e a forma de pagamento da torna , em moeda legal e corrente (a torna não pode constituir a maior parte do negócio - ver Observação Preliminar);
1.4	Declaração de quitação da torna , se houver e for à vista, ou informação das respectivas condições de pagamento a prazo;
1.5	Cientificação dos permutantes acerca da possibilidade de obtenção prévia da CNDT (Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas) e/ou a dispensa expressa desta (art. 642-A da CLT; arts. 940, XIII, e 943 do CNP-BA);
1.6	No caso de imóveis urbanos , referência à certidão negativa de IPTU (de cada imóvel urbano permutado) ou a dispensa desta (art. 942 do CNP-BA);
1.7	No caso de imóveis rurais , referência ao Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), emitido pelo INCRA (de cada imóvel rural permutado);
1.8	No caso de imóveis rurais , referência à Certidão Negativa de Imposto Territorial Rural (ITR), da



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

	Secretaria da Receita Federal do Brasil (de cada imóvel rural permutado);
1.9	Comprovante de recolhimento do ITIV/ITBI sobre cada transmissão (a permuta é dupla transmissão - incide o imposto sobre cada imóvel transmitido, salvo isenção ou imunidade), com indicação do número da inscrição municipal, sequencial, número do processo, valor de avaliação fiscal, valor do imposto, data do pagamento e agente arrecadador, podendo ser substituído pela correspondente certidão negativa de ITIV;
1.10	Declaração de quitação das taxas de condomínio ou declaração de dispensa, no caso de unidade imobiliária autônoma em regime de condomínio edilício (art. 942, parágrafo único, do CNP-BA);
1.11	Referência do registro e lançamento da permuta na Declaração de Operações Imobiliárias - DOI, da Secretaria da Receita Federal do Brasil;
1.12	Consignação do valor cobrado pelas custas cartorárias, discriminando, inclusive, todos os repasses aos demais órgãos;
1.13	Assinatura do Tabelião ou Substituto legal designado.

OBSERVAÇÕES

1.0	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, como RG, CPF e Certidão de Autorização para Transferência - CAT (tentar evitar a retificação).
2.0	Dupla transmissão e protocolo único: a permuta gera, no mínimo, dois atos de registro — um em cada matrícula, com a transmissão recíproca. Pertencendo os imóveis à mesma circunscrição, os registros são feitos sob um único número de ordem no Protocolo (art. 786, § 2º, do CNP-BA). Pertencendo a circunscrições diversas, cada serventia registra a transmissão do imóvel de sua competência territorial.
3.0	Vênia conjugal: por haver alienação de ambos os lados, exige-se o consentimento do cônjuge de cada permutante alienante, salvo no regime de separação absoluta de bens (art. 1.647, I, do CC).
4.0	Direito de preferência: verificar, quando aplicável, o direito de preferência do condômino (art. 504 do CC) e do locatário (art. 33 da Lei 8.245/1991), com a respectiva renúncia ou notificação.
5.0	Saneamento e gravames: o registro da permuta está condicionado ao saneamento de todas as matrículas envolvidas (arts. 1.023 e 1.024 do CNP-BA; arts. 440-AS e seguintes do CNN/CNJ) e, se houver gravames (hipoteca, alienação fiduciária, cláusula restritiva, indisponibilidade etc.), à respectiva baixa/cancelamento ou anuência do titular do direito, conforme o caso.
6.0	Imóvel rural: sendo rural qualquer dos imóveis permutados, observar-se-ão as exigências de georreferenciamento e cadastros rurais (CCIR, CIB e CAR/CEFIR), na forma do Checklist de Averbação do Georreferenciamento (nº 18) e do saneamento prévio.