Registro de Imóveis do Brasil
REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DE PORTEIRINHA - MG

COMPRA E VENDA, DOAÇÃO, PERMUTA E DAÇÃO EM PAGAMENTO

O QUE É

Em regra, a transmissão de imóvel de valor superior a 30 vezes o maior salário mínimo vigente no País deve ser feita por **escritura pública**, salvo exceção expressa em lei. Na **compra e venda**, o imóvel é transmitido mediante o pagamento de um preço em dinheiro. Na **doação**, a transmissão é gratuita, por liberalidade do doador, e pode ser pura e simples ou com reserva de usufruto em favor do doador, além de poder conter cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade. Na **permuta**, um imóvel é trocado por outro bem de valor igual ou semelhante; havendo diferença de valor, pode haver pagamento de torna. Na **dação em pagamento**, o imóvel é entregue para quitar uma dívida. Em todos os casos, a propriedade só se transfere com o registro do título no Registro de Imóveis.

Fundamento: *arts. 108, 356, 481, 533, 538 e 1.245 do Código Civil; art. 167, I, da Lei nº 6.015/1973.*

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

A) EM TODOS OS CASOS:

☐ **1) Escritura pública** em via original (traslado ou certidão), física ou eletrônica; não se admite cópia autenticada. A escritura eletrônica pode ser conferida em assinatura.e-notariado.org.br/validate.

☐ **2) Comprovação do imposto de transmissão** (somente se os dados do pagamento não constarem da escritura):

a) **compra e venda, permuta e dação em pagamento:** guia e comprovante de pagamento do ITBI, emitidos pela Prefeitura;

b) **doação:** Declaração de Bens e Direitos com a Certidão de Pagamento ou Desoneração do ITCD, emitida pela Secretaria de Estado de Fazenda de Minas Gerais.

Fundamento: *art. 108 do Código Civil; arts. 221, I, e 289 da Lei nº 6.015/1973; art. 30, XI, da Lei nº 8.935/1994; art. 861, I, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

B) ESCRITURA LAVRADA EM OUTRO ESTADO A PARTIR DE 31/03/2025:

☐ **1) Comprovação do recolhimento das parcelas do art. 5º-A da Lei Estadual nº 15.424/2004,** por um dos seguintes meios, obtidos em Tabelionato de Notas de Minas Gerais:

a) escritura pública de aditamento ou rerratificação do ato originário;

b) reconhecimento do sinal público nos documentos físicos; ou

c) certidão em relatório conforme quesitos, que ateste o recolhimento.

Fundamento: *art. 5º-A, §§ 3º e 4º, da Lei Estadual nº 15.424/2004; art. 30, XI, da Lei nº 8.935/1994.*

C) SOMENTE SE OS DADOS NÃO CONSTAREM DA ESCRITURA NEM DA MATRÍCULA:

☐ **1) Qualificação dos transmitentes e adquirentes:** cópia do CPF e declaração de profissão e domicílio.

☐ **2) Certidão de casamento e do registro do pacto antenupcial:** certidão de casamento emitida há no máximo 90 dias da data do título e, se o regime não for o legal, certidão do registro do pacto no Registro de Imóveis do domicílio do casal.

Fundamento: *arts. 176, § 1º, III, e 244 da Lei nº 6.015/1973; arts. 796, 797, 803 e 868 do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

D) SOMENTE PARA IMÓVEL URBANO:

☐ **1) Documento da Prefeitura com o valor venal e o cadastro do imóvel:** espelho ou guia do IPTU do ano corrente, Boletim de Informações Cadastrais ou certidão (somente se esses dados não constarem da escritura).

Fundamento: *art. 176, § 1º, II, 3, "b", da Lei nº 6.015/1973; art. 10, § 3º, II, da Lei Estadual nº 15.424/2004; art. 788, I, do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

E) SOMENTE PARA IMÓVEL RURAL:

☐ **1) Documentos do imóvel rural:**

a) CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural) mais recente, quitado;
b) certidão negativa de débitos do ITR, no prazo de validade, ou comprovantes de pagamento dos últimos 5 exercícios;
c) recibo de inscrição do imóvel no Cadastro Ambiental Rural (CAR), cujo número e data devem constar da escritura, salvo se já constarem da matrícula;
d) planta e memorial descritivo georreferenciados, assinados por profissional habilitado, com ART, RRT ou TRT;
e) certificação do georreferenciamento pelo INCRA (SIGEF), quando exigível conforme a área do imóvel.

Fundamento: *art. 22, §§ 1º e 3º, da Lei nº 4.947/1966; art. 21 da Lei nº 9.393/1996; art. 29 da Lei nº 12.651/2012; art. 176, §§ 3º e 4º, da Lei nº 6.015/1973; arts. 9º e 10 do Decreto nº 4.449/2002; arts. 198, VI, 788, II, "b", e 789 do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

F) QUANDO APLICÁVEL:

☐ **1) Declaração de valor de mercado do imóvel,** se o valor do título e o valor fiscal estiverem em flagrante dissonância com o valor real ou de mercado.

Fundamento: *art. 10, § 3º, XVI, da Lei Estadual nº 15.424/2004; art. 135 do Provimento Conjunto nº 93/2020.*

ATENÇÃO: Os títulos e documentos podem ser apresentados em meio eletrônico pela Central de Serviços Eletrônicos (ridigital.org.br), com assinatura eletrônica avançada ou qualificada. Esta lista abrange as situações mais comuns; outros documentos poderão ser solicitados após a qualificação do título protocolado.