

ESCRITURAS PÚBLICAS

COMPRA E VENDA, DOAÇÃO, DAÇÃO EM PAGAMENTO, DIVÓRCIO, PERMUTA, PARTILHA DE BENS, TRANSFERÊNCIA DE DOMÍNIO

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. Além disso, 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 **ação 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:** 1º Traslado ou a Certidão de inteiro teor original da Escritura Pública - Não é admitida para registro a cópia da escritura;
- **Certidão de Dados Cadastrais do imóvel** – PMS atualizada, disponível em <https://www2.sefaz.salvador.ba.gov.br/servico/certidao-dados-cadastrais>.

APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

- **Escrituras lavradas em outra cidade ou estado**, deverá reconhecer sinal público.
- **Imóvel de outra circunscrição de Registro de Imóveis**, apresentar certidão original e atualizada (dentro do prazo de validade), com DAJE de averbação sem valor declarado, para o encerramento da matrícula da Circunscrição de origem. Art.829 e 939 do CNP/BA. Em caso do imóvel anteriormente do 2º Registro de Imóveis, deverá complementar a Certidão no 3º Registro de Imóveis.
- **Requerimento de Reserva de iniciativa/Cindibilidade:** Escritura com mais de um imóvel pertencente a esta circunscrição e, no momento, não queira registrar o título em todos os imóveis, deverá apresentar requerimento, disponibilizado neste site (Modelo de Requerimento), com firma reconhecida, constando a(s) matrícula(s) que tenha interesse. *Norteados pelo princípio da instância ou reserva de iniciativa e da cindibilidade que define o ato registral como de iniciativa exclusiva do interessado;*
- **Requerimento para Saneamento de Matrícula** (Arts. 440 – Prov. Nº 195 do CNJ, de 03/06/2025).

ATENÇÃO

- 1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente e protocolados por meio da Central Eletrônica (<https://registradores.onr.org.br/>).
- 2 - Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que poderão ser solicitados após a competente análise do título protocolado.

CUSTAS CARTORÁRIAS

Segue abaixo, a lista de todos os atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Custas (Tabela III – REGISTRO DE IMÓVEIS), anexas à Lei Estadual 12.373/2011, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em: <https://www.7risalvador.com.br/tabela-custas>

Item	Tipo	Ato
Em TODOS os casos:		
VIII	Prenotação	Prenotação (vide Nota I-24 da Tabela de Custas)
I	Registro (complementar)	Compra e venda / Doação / Permuta / Dação em pagamento (por imóvel) - (Base de cálculo: Maior valor - Valor do negócio jurídico constante na escritura ou valor ITIV/ITCD /IPTU) (vide Nota I-3 da Tabela de Custas)
Em ALGUNS casos:		
III	Averbação	Dados pessoais dos adquirentes/transmitentes (se os dados no título não estiverem completos/atualizados)
VII	Certidão	Certidão de inteiro teor (caso solicitado)

Notas explicativas:

- 1- O DAJE para o registro ou averbação, será complementar ao DAJE de Prenotação e emitido após a análise do título protocolado;
- 2- O valor da prenotação será abatido das taxas dos atos a serem praticados se o título prenotado não puder ser registrado/averbado ou o apresentante desistir do serviço, o cartório fará jus à taxa de prenotação.

ATENÇÃO

1 - Esta Tabela de Custas procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente análise do título protocolado.