1º OFÍCIO DA 1ª ZONA DE VILA VELHA – ES

Checklist – RGI – Vila Velha - ES

RELAÇÃO DE DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO COM USUFRUTO

DOCUMENTOS NECESSÁRIOS	SIM	NÃO	INFORMAÇÕES ADICIONAIS
1) Escritura Pública: original, por certidão ou através de cópia autenticada, contendo:			
a) o nome e a qualificação completa das partes e demais intervenientes, com expressa referência à nacionalidade, profissão, domicílio, residência e endereço, inclusive eletrônico, se houver, estado civil, incluindo o nome do cônjuge ou do companheiro, se houver, o regime de bens e a data do casamento, menção a escritura pública de pacto antenupcial ou escritura pública declaratória de união estável (se registrada número do registro e Cartório), número da cédula de identidade e repartição expedidora, número de inscrição no CPF ou CNPJ;			
b) quando as partes forem representadas por procurador, menção ao livro, folha e cartório em que foi lavrada a procuração ou em se tratando de sócio menção da qualidade de sócio, administrador e ao contrato social e a certidão simplificada;			
c) Valor individualizado para cada unidade autônoma (ex. apartamento e vaga de garagem) e para cada negócio jurídico celebrado (ex. doação e usufruto vitalício);			
d) Anuência do cônjuge, observando o regime de bens adotado quando da celebração do casamento.			**Comunhão universal de bens:** assinatura de ambos os cônjuges/contraentes; **Comunhão parcial de bens:** deverá ser observado a forma de aquisição pelo transmitente. Se adquiriu através de compra e venda, sem cláusulas deverá constar o cônjuge como transmitente, nos demais deverá constar como anuente; **Separação obrigatória:** deverá ser adotado procedimento idêntico ao da comunhão parcial de bens, por força da Súmula 377 do STF; **Separação legal de bens:** não é necessário a anuência do cônjuge, tendo em vista que, a administração dos bens é realizada exclusivamente por cada um dos cônjuges, que poderão livremente alienar ou gravar de ônus real o imóvel; **Participação final nos aquestos:** não é necessário a anuência do cônjuge.
e) Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Quaisquer Bens ou Direitos – ITCMD, devidamente quitado e a guia homologada pela Secretaria da Fazenda do Estado do Espírito Santo, tendo como fato gerador a Doação do Imóvel.			

FUNDAMENTAÇÃO:

Lei nº 6.015/73, art. 167, I, 7 e 33; art. 289;
Código Civil, art. 108 e art. 215;
Lei nº 7.433/85;
Decreto nº 93.240/86;
Código de Normas do ES, art. 436, art. 377, art. 397, I e V, art. 410 e art. 635 a 638;
Lei Estadual nº 10.011/2013, art. 6º, II, “a”;
Decreto Estadual 4.699-R, art. 1º.

2) Caso não conste na escritura pública a quitação das taxas condominiais, em se tratando de unidades autônomas (apartamento, sala, loja, box, vaga de garagem) deverá ser apresentada a declaração de quitação de condomínio, podendo esta ser emitida pelo síndico, administradora de condomínio, vendedor ou comprador, nos termos abaixo:			**Declaração do síndico:** original e com firma reconhecida, acompanhada da cópia autenticada da Ata de Assembleia que o elegeu registrada em cartório; **OU** **Declaração da administradora:** original e com firma reconhecida do signatário da administradora do condomínio, acompanhada da cópia autenticada da Ata de Assembleia e do contrato social da empresa, para que seja possível verificar sua representação; **OU** **Declaração do doador:** original e com firma reconhecida ou retificar a escritura pública para constar a citada declaração; **OU** **Declaração do donatário:** original e com firma reconhecida, mencionando a ciência de que o mesmo passa a responder pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multa e juros moratórios (CC, art. 1.345), em caso de dispensa da apresentação da prova de quitação das obrigações ou retificar a escritura pública para constar a citada declaração.
FUNDAMENTAÇÃO:			
Lei 4.591/64, art. 4º, parágrafo único; Código de Normas do ES, art. 649, parágrafo único.			

3) Pacto Antenupcial, para os casamentos realizados com regime de bens diverso do legal (comunhão parcial). Apresentar original ou cópia autenticada da Escritura Pública de Pacto Antenupcial e cópia autenticada da Certidão de Casamento, acompanhados do requerimento contendo a qualificação completa de uma das partes interessadas, assinado e com firma reconhecida solicitando o registro do Pacto Antenupcial e averbação do casamento (caso o primeiro domicílio conjugal seja na circunscrição desta Serventia); ou Apresentar certidão original do registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do primeiro domicílio conjugal, acompanhado do requerimento contendo a qualificação completa de uma das partes interessadas, assinado e com firma reconhecida solicitando a averbação do Pacto Antenupcial na matrícula do imóvel.			O requerimento pode ser obtido no balcão desta Serventia ou através do site www.registrovilavelha.com.br.
FUNDAMENTAÇÃO:			
Código Civil, art. 1.657; Lei nº 6.015/73, art. 244 e 246, §1º; Código de Normas do ES, art. 369, IV e 448. Provimento nº 61/2017 do CNJ, art. 2º			

4) União Estável, caso conste no título que foi formalizada através de Escritura Pública Declaratória ou Instrumento Particular, contendo a manifestação de vontade de ambas as partes. Apresentar original ou cópia autenticada da Escritura Pública Declaratória de União Estável, acompanhado de requerimento contendo a qualificação completa de uma das partes interessadas, assinado e com firma reconhecida, solicitando o registro e a averbação da União Estável; ou Apresentar original da Certidão do registro da União Estável, expedida pelo Cartório de Registro de Imóveis, acompanhado de requerimento contendo a qualificação completa de uma das partes interessadas, assinado e com firma reconhecida, solicitando a averbação da União Estável na matrícula do imóvel. No caso do instrumento particular deverá conter a firma reconhecida dos celebrantes e das testemunhas, bem como deverá ser apresentado no original. Em ambos os casos será necessário apresentar requerimento contendo a qualificação completa de uma das partes interessadas, assinado e com firma reconhecida, solicitando o registro da União Estável no Livro 03 e averbação na matrícula do imóvel.			O requerimento pode ser obtido no balcão desta Serventia, através do site www.registrovilavelha.com.br ou ainda, poderá constar requerimento geral na escritura nos seguintes termos: “As partes solicitam e autorizam o oficial de registro imobiliário a proceder a todos e quaisquer atos, averbações e registros necessários”.

FUNDAMENTAÇÃO:
Código Civil, art. 1.657 e 1.723; Lei nº 6.015/73, art. 244 e 246, §1º; Código de Normas do ES, art. 369, IV e 448. Provimento nº 61/2017 do CNJ, art. 2º

5) Divergência entre o estado civil do doador (pessoa física) constante da escritura pública e a matrícula do imóvel, apresentar cópia autenticada da certidão de casamento, acompanhada de requerimento contendo a qualificação completa de uma das partes interessadas, assinado e com firma reconhecida.			O requerimento pode ser obtido no balcão desta Serventia, através do site www.registrovilavelha.com.br ou ainda, poderá constar requerimento geral na escritura nos seguintes termos: “As partes solicitam e autorizam o oficial de registro imobiliário a proceder a todos e quaisquer atos, averbações e registros necessários”.

FUNDAMENTAÇÃO:
Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 5, art. 176, §1º, 4, “a” e art. 246, §1º; Código de Normas do ES, art. 357, XI; Provimento nº 61/2017 do CNJ, art. 2º.

6) Alteração do regime de bens inicialmente adotado pelo casal, será necessário apresentar original ou cópia autenticada da certidão de casamento, na qual conste a averbação da modificação do regime de bens mediante autorização judicial, acompanhada de requerimento contendo a qualificação completa de uma das partes interessadas, assinado e com firma reconhecida.			O requerimento pode ser obtido no balcão desta Serventia, através do site www.registrovilavelha.com.br ou ainda, poderá constar requerimento geral na escritura nos seguintes termos: “As partes solicitam e autorizam o oficial de registro imobiliário a proceder a todos e quaisquer atos, averbações e registros necessários”.

FUNDAMENTAÇÃO:
Código Civil, art. 1.639, §2º; Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 5, art. 176, §1º, 4, “a” e art. 246, §1º; Código de Normas do ES, art. 357, XI; Provimento nº 61/2017 do CNJ, art. 2º.

7) Havendo divergência entre a razão social do doador (pessoa jurídica) constante da escritura pública e a matrícula do imóvel, apresentar cópia autenticada ou certidão eletrônica: Contrato Social (alteração contratual) + certidão simplificada emitidos pela Junta Comercial ou Estatuto consolidado com a alteração + Ata (eleição do membro) devidamente registrados no Cartório de Pessoas Jurídicas + certidão simplificada, acompanhada de requerimento contendo a qualificação completa de uma das partes interessadas, assinado e com firma reconhecida.			O requerimento pode ser obtido no balcão desta Serventia, através do site www.registrovilavelha.com.br ou ainda, poderá constar requerimento geral na escritura nos seguintes termos: “As partes solicitam e autorizam o oficial de registro imobiliário a proceder a todos e quaisquer atos, averbações e registros necessários”.

FUNDAMENTAÇÃO:
Lei nº 6.015/73, art. 167, II, 5, art. 176, §1º, 4, “a” e art. 246, §1º; Código de Normas do ES, art. 357, XI; Provimento nº 61/2017 do CNJ, art. 2º.

8) Cobrança de Emolumentos Registro da Doação: Tabela 11, I B; Registro da Instituição do Usufruto Vitalício: Tabela 11, I B; Registro da Reserva do Usufruto Vitalício: Tabela 11, I, A; Registro do Pacto Antenupcial/União Estável: Tabela 11, I, A; Averbações necessárias: Tabela 11, 2, “A”; Microfilmagem ou digitalização por folha de uma face: Tabela 03, item VIII.			

FUNDAMENTAÇÃO:
Lei nº 6.015/73, art. 14; Ato nº 08 e 09/2020 da CGJ/ES; Lei Estadual nº 4.847/93.