

# DECLARAÇÃO SOBRE OPERAÇÕES IMOBILIÁRIAS (DOI)

Orientações para a importação de arquivos

Versão 1.1

Abril de 2025



**Receita Federal**

## Sumário

1.	APRESENTAÇÃO .....	4
2.	IMPORTAÇÃO DE DECLARAÇÕES EM LOTE .....	5
3.	ESTRUTURA E CAMPOS DO ARQUIVO JSON .....	9
3.1.	Detalhes técnicos da estruturado arquivo json .....	9
3.2.	Campos do arquivo ordenados pelas fichas da DOIWEB. ....	10
3.2.1.	<b>Ficha: Dados Iniciais.....</b>	<b>10</b>
3.2.2.	<b>Ficha: Operações Imobiliárias.....</b>	<b>11</b>
3.2.3.	<b>Ficha: Dados do imóvel .....</b>	<b>13</b>
3.2.4.	<b>Alienantes .....</b>	<b>15</b>
3.2.5.	<b>Adquirentes .....</b>	<b>16</b>
3.3.	Domínios .....	17
	Tabela 1 – Tipo da declaração (tipoDeclaracao) .....	17
	Tabela 2 – Tipo do serviço (tipoServico) .....	18
	Tabela 3 – Tipo do ato (tipoAto).....	18
	Tabela 4 – Tipo do livro (tipoLivro).....	18
	Tabela 5 – Natureza do título (naturezaTitulo) .....	18
	Tabela 6 – Tipo da operação imobiliária (tipoOperacaoImobiliaria).....	18
	Tabela 7 – Forma de Pagamento (formaPagamento) .....	19
	Tabela 8 – Medida da parte transacionada do imóvel (tipoDeclaracao) .....	19
	Tabela 9 – Destinação (destinacao).....	19
	Tabela 10 – Motivo da não identificação do NI (motivoNaoidentificacaoNi) .....	20
	Tabela 11 – Regime de bens (regimeBens) .....	20
	Tabela 12 – Tipo do imóvel (tipoImovel).....	20
3.4.	Regras de validação.....	20
3.4.1.	<b>Validações que geram erros e rejeitam o arquivo por completo .....</b>	<b>20</b>
3.4.2.	<b>Validações que geram erros e rejeitam declarações individualmente .....</b>	<b>21</b>
	Inclusão de declarações retificadoras ou canceladoras.....	21
	Ausência de campo obrigatório para importação.....	21
	Erros de campos.....	21
3.4.3.	<b>Validações que geram pendências.....</b>	<b>22</b>
	Duplicidade de declaração no arquivo .....	22
	Lista de pendências .....	23
	Relação de Avisos e Erros.....	24

<b>3.4.4. Exemplos de inconsistências nos arquivos .....</b>	<b>32</b>
Rejeição do arquivo json por erro na estrutura .....	32
Inaptidão em virtude do tipo de declaração informado .....	33
Erro no preenchimento do campo .....	33
Erro no campo CIB.....	34
Envio indevido do campo “valorOperacaoImobiliaria” .....	34
<b>4. REGRA DE FORMAÇÃO E CÁLCULO DO DÍGITO VERIFICADOR DO CÓDIGO CIB.....</b>	<b>35</b>

## 1. APRESENTAÇÃO

Este manual tem como objetivo fornecer as instruções necessárias para a elaboração de arquivo a ser importado por meio do sistema DOIWeb.

A Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI) é uma obrigação acessória dos serventuários dos Cartórios de Notas, de Registro de Imóveis, e de Registro de Títulos e Documentos, prevista em lei, por meio da qual devem ser informadas as operações imobiliárias por eles anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas (art. 8º, da Lei nº 10.426/2002).

A partir da entrada em vigor da Instrução Normativa nº 2.186, de 12 de abril de 2024, a DOI deverá ser elaborada, **exclusivamente**, mediante acesso ao sistema DOI-Web, disponível no portal único gov.br na internet, no endereço eletrônico <https://www.gov.br/pt-br/servicos/declarar-operacoes-imobiliarias>.

- 
- A DOI passou a ser uma declaração *online*, ou seja, deve ser preenchida e enviada diretamente pela internet por meio do sistema DOI-Web.
  - Devem ser informadas as operações imobiliárias que caracterizem aquisição ou alienação de imóveis, realizadas por pessoa física ou jurídica, independentemente de seu valor.
  - Deve ser enviada uma declaração para cada imóvel alienado ou adquirido.
  - Prazo de entrega: A DOI deverá ser enviada à Receita Federal até as 23h59min59s (vinte e três horas, cinquenta e nove minutos e cinquenta e nove segundos), horário de Brasília, do último dia útil do mês subsequente ao da lavratura, anotação, matrícula, registro ou averbação do ato.
  - Se você é obrigado por lei a entregar a declaração, mas enviar após o prazo, será cobrada Multa por Atraso na Entrega de Declaração (MAED).
- 

### IMPORTANTE:

Em caso de dúvida, favor enviar mensagens para o seguinte endereço eletrônico:  
[doi.df.cocad@rfb.gov.br](mailto:doi.df.cocad@rfb.gov.br).

## 2. IMPORTAÇÃO DE DECLARAÇÕES EM LOTE

O sistema DOI-Web possui uma funcionalidade que permite a importação de várias declarações agrupadas em um único arquivo. Para selecionar o arquivo escolha o ícone



Importar Arquivo de Declarações

A funcionalidade “Importar Arquivo de Declarações” está destacada no Painel de Serviços, na seção Acesso rápido:

Acesso rápido

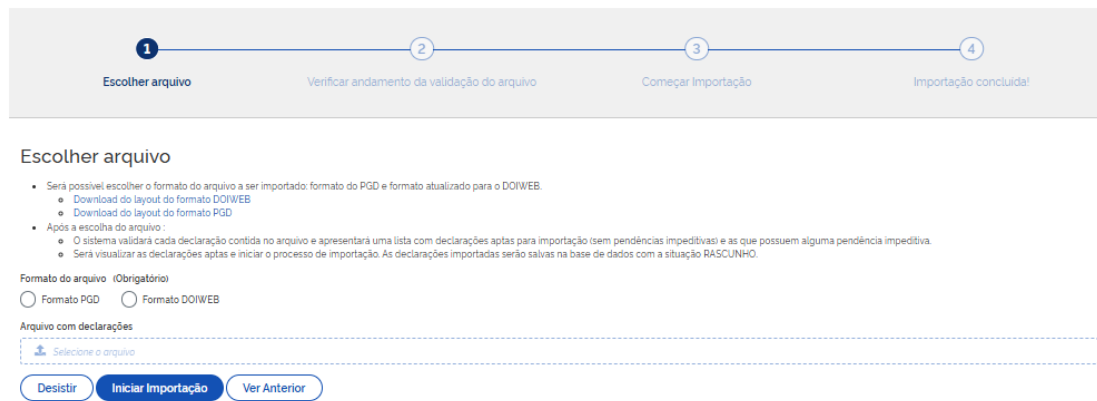


O serviço também pode ser acessado na janela “Todos os Serviços”.



Após o clique no ícone do serviço o sistema exibe a tela inicial da importação:

### Importar arquivo de declarações




**Escolher arquivo**

- Será possível escolher o formato do arquivo a ser importado: formato do PGD e formato atualizado para o DOIWEB.
  - Download do layout do formato DOIWEB
  - Download do layout do formato PGD
- Após a escolha do arquivo:
  - O sistema validará cada declaração contida no arquivo e apresentará uma lista com declarações aptas para importação (sem pendências impeditivas) e as que possuem alguma pendência impeditiva.
  - Será visualizar as declarações aptas e iniciar o processo de importação. As declarações importadas serão salvas na base de dados com a situação RASCUNHO.

Formato do arquivo (Obrigatório)

☐ Formato PGD ☐ Formato DOIWEB

Arquivo com declarações



Escolher o formato do arquivo a ser importado dentre as opções: formato PGD (txt no padrão utilizado para importação no PGD DOI) ou formato DOIWeb (json).

**IMPORTANTE:** Temporariamente será permitida a importação de arquivo no formato antigo. No entanto, todas as declarações importadas gerarão **pendências impeditivas**, uma vez que houve modificação de campos e leiautes.

Clicar em Selecionar o arquivo a ser importado e o sistema exibirá a tela para a escolha do arquivo.

### Importar arquivo de declarações



**Escolher arquivo**

- Será possível escolher o formato do arquivo a ser importado: formato do PGD e formato atualizado para o DOIWEB.
  - Download do layout do formato DOIWEB
  - Download do layout do formato PGD
- Após a escolha do arquivo:
  - O sistema validará cada declaração contida no arquivo e apresentará uma lista com declarações aptas para importação (sem pendências impeditivas) e as que possuem alguma pendência impeditiva.
  - Será visualizar as declarações aptas e iniciar o processo de importação. As declarações importadas serão salvas na base de dados com a situação RASCUNHO.

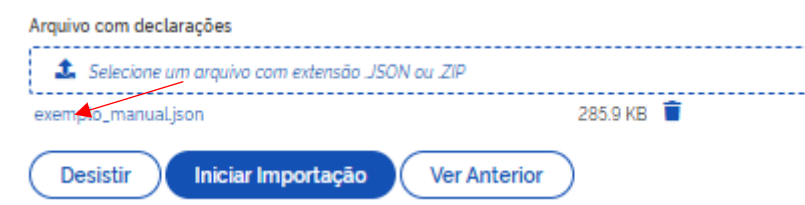
Formato do arquivo (Obrigatório)

☐ Formato PGD ☐ Formato DOIWEB


Arquivo com declarações




O nome do arquivo será mostrado na tela:



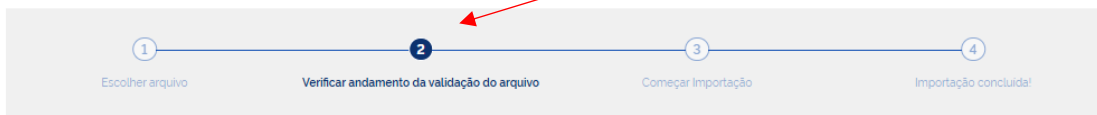
Arquivo com declarações



exemplo\_manual.json 285.9 KB 

Clicar em Iniciar Importação. Na tela ficará demonstrada a passagem para a etapa 2: Verificar andamento da validação do arquivo.

### Importar arquivo de declarações



**Verificar andamento da validação do arquivo**

- Andamento da validação do arquivo no lote 09/10/2024 02:03:06
- Arquivo recepcionado com **Sucesso!**

Arquivo: exemplo\_manual.json      Formato do arquivo: DOI/WEB  
Enviado por: 12597169880      Em: 09/10/2024 02:03:06  
Quantidade de linhas do arquivo: -1

Status: **Criada**

[Atualizar andamento](#)

As regras de validação serão tratadas no tópico 3.4.

Clicar em [Atualizar andamento](#)

Se o arquivo não for rejeitado por completo, o sistema exibirá a tela de resumo da validação.

Será exibida a quantidade e a listagem de declarações que poderão ser importadas (declarações aptas), conforme captura de tela abaixo. O relatório é exibido antes do início da importação.

### Importar arquivo de declarações



**Começar Importação**

- Andamento da validação do arquivo no lote 09/10/2024 04:55:58
- Arquivo recepcionado com **Sucesso!**

Arquivo: exemplo\_manual.json      Formato do arquivo: DOI/WEB  
Enviado por: 12597169880      Em: 09/10/2024 04:55:58  
Quantidade de linhas do arquivo: -1  
Total de declarações Aptas: 122

Status: **Validada**

Folha	Tipo de Livro	Número do Livro	Tipo de declaração	Data da Lavratura	Tipo do Serviço	Pendência
166		00760E	Original	02/09/2024	Notarial	

No mesmo relatório são exibidas a quantidade e a listagem de todas as declarações que não poderão ser importadas, com a descrição dos erros identificados.

Total de declarações Inaptas: 4

Ind	Referência	Valor	Erro
15	cib	Rua	O campo CIB deve ter um valor válido
19	cib	Rua	O campo CIB deve ter um valor válido
39	valorOperacaoImobiliaria	0.0	O campo valorOperacaoImobiliaria não deve estar preenchido, quando o campo indicadorNaoConstaValorOperacaoImobiliaria for true
52	cib	Rua	O campo CIB deve ter um valor válido

A coluna índice reflete a ordem em que as declarações estão posicionadas no arquivo de importação.

A numeração inicia-se com o dígito 1 ( e não zero).

**IMPORTANTE:** A posição é sempre geral, independentemente da declaração ter sido apontado como apta ou inapta.

A captura de tela abaixo demonstra uma inconsistência na primeira declaração que aparece no arquivo.

Total de declarações inaptas: 0

Ind	Referência	Valor	Erro
1	#/required		formaPagamento: está faltando, mas é obrigatório

No caso, o erro apontado ocorre no registro 1 do arquivo, ou seja, no 1º registro. Erro descrito: não foi incluído o campo formaPagamento que é obrigatório (#/required).

As declarações aptas a serem importadas podem apresentar pendências impeditivas para a entrega da declaração.

Importar arquivo de declarações

1

2

3

4

Escolher arquivo

Verificar andamento da validação do arquivo

Começar Importação

Importação concluída

Começar Importação

 • Andamento da validação do arquivo no lote 10/10/2024 05:55:36  
 • Arquivo reaprovado com Sucesso!

 Arquivo: exemplo\_manual\_pendencia.json  
 Enviado por: 1234567890  
 Quantidade de linhas do arquivo: -1  
 Total de declarações Aptas: 120

 Formato do arquivo: DOIWEB  
 Em: 10/10/2024 05:55:36

Status

Validada

Clicar em Ver Pendências para identificar a inconsistência.

## Pendências da Declaração

[Ver declarações](#)

**Alienantes**



A soma dos Percentuais de Participação não pode ser menor que 99%.

A correção pode ser efetuada antes ou depois da importação.

- Os arquivos devem ser do tipo texto e possuir formato .JSON para a DOI-WEB.
- As declarações importadas estarão vinculadas ao cartório em que o usuário está logado.
- Um cartório só poderá importar um arquivo por vez, ou seja, para se iniciar uma nova importação é necessário aguardar o término da anterior.
- O arquivo de importação poderá conter uma ou mais declarações. A validação das declarações contidas em um arquivo de importação é realizada individualmente para cada



declaração. Desta forma, será possível importar as declarações livres de erros mesmo que existam declarações com erros no mesmo arquivo de importação.

- Cada uma das declarações passará pelo processo de verificação de pendências.
  - Serão consideradas aptas para importação aquelas declarações que não contiverem erros de validação que causem rejeição, bem como nenhuma pendência impeditiva após a verificação de pendências.
  - Toda declaração importada será salva na base com a situação RASCUNHO.
- 

## 3. ESTRUTURA E CAMPOS DO ARQUIVO JSON

### 3.1. Detalhes técnicos da estrutura do arquivo json

O formato do arquivo na DOIWEB será (.json), conforme detalhamento abaixo:

- Extensão: .json ou .zip (Se zip, deve conter apenas um arquivo .json)
- JSON SCHEMA - Versão: 2020-12 (<https://json-schema.org/specification-links#2020-12>)
- O esquema define os elementos e atributos que podem ocorrer em um documento JSON utilizando-se da própria sintaxe JSON para especificar:
  - a hierarquia;
  - a sequência destes elementos;
  - se os elementos são obrigatórios;
  - o tipo de elemento; e
  - os valores possíveis.
- Orientações gerais para atender o esquema:
  - Deve possuir o seguinte formato genérico:

```
{  
  
  "declaracoes": [  
  
    {...},  
  
    {...}  
  
  ]
```

- Deve possuir todos os campos previstos.
- Não pode ter campos estranhos ao esquema.
- Atributos sem conteúdo não devem ser enviados.
- Deve respeitar os tamanhos mínimo e máximo previstos para os atributos.
- Os dados devem ser válidos conforme o seu tipo.

- Exemplo:
- integer: precisa ser um número inteiro
- data: precisa ser uma data válida no formato YYYY-MM-DD

No link abaixo está disponível o esquema json do arquivo e exemplo de arquivo com dados fictícios.

[doi.rfb.gov.br/api/layout-doiweb.json](http://doi.rfb.gov.br/api/layout-doiweb.json)

### 3.2. Campos do arquivo ordenados pelas fichas da DOIWEB.

#### 3.2.1. Ficha: Dados Iniciais

Campo	Tipo	Tamanho	Obrigatório?	Descrição/Observações
tipoDeclaracao	Alfanumérico	-	Sim	A importação só é válida para o tipo de declaração igual a "0", ou seja, original.
tipoServico	Alfanumérico	-	Sim	Tipo do serviço realizado pela serventia na operação imobiliária declarada. Não confundir com a atribuição que faz parte dos dados da serventia. Opções conforme tabela de domínio.
dataLavraturaRegistroAverbacao	Data	-	Sim	Refere-se as datas da lavratura, registro ou averbação. Formato: YYYY-MM-DD
tipoAto	Alfanumérico	-	Sim	Tipo do ato da serventia na operação imobiliária declarada. Opções variam conforme o tipo do serviço. Se o tipo de serviço for: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Notarial: Escritura / Procuração</li> <li>• Registro de Imóveis: Averbação / Registro</li> <li>• Registro de Título e Documentos: Registros para fins de publicidade / Registro para fins de conservação</li> </ul> Códigos conforme tabela de domínio.
tipoLivro	Alfanumérico	-	Sim	Tipo do livro. Este campo somente deve ser incluído se o tipo de serviço for "Registro de Imóveis". Opções conforme tabela de domínio.
numeroLivro	Alfanumérico	7	Sim Opcional, caso o MNE esteja preenchido.	Informar o número do livro. Este campo pode ser incluído para os três tipos de serviços, observando-se as seguintes regras específicas: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Quando o tipo de serviço for 'Notarial' a informação deve começar com número.</li> <li>• Quando o tipo de serviço for "Registro de Imóveis", somente deve ser incluído este campo se o tipo de livro for "Transcrição das Transmissões".</li> </ul>
folha	Alfanumérico	7	Sim	Páginas/Folhas (indicar nº início-fim)
matriculaNotarialEletronica	Alfanumérico	24	Não	Informar Matrícula Notarial Eletrônica – MNE se houver.



				Este campo somente deve ser incluído se o tipo de serviço for "Notarial". Formato: CCCCCC.AAAA.MM.DD.NNNNNNNN-DD – sem traços e pontos. A MNE deve ser validada através do DV informado, seguindo o algoritmo módulo 97 base 10, conforme norma ISO 7064:2023.
matricula	Alfanumérico	15	Sim Opcional se o CNM estiver preenchido.	Informar o número de ordem da matrícula do imóvel. Quando o serviço for "Registro de Imóveis" o campo somente deve ser incluído se o Tipo do livro for "Lv.2-Registro Geral (matrícula)".
transcricao	Inteiro	8	Sim Opcional se Matrícula ou CNM estiverem preenchidos.	Informar o número de ordem da transcrição. Este campo somente deve ser incluído se o Tipo do livro for "Transcrição das Transmissões". Até o limite de 8 inteiros.
codigoNacionalMatricula	Alfanumérico	-	Sim Opcional se a Matrícula estiver preenchida.	Informar o Código Nacional de Matrícula - CNM Formato: CCCCCC.L.NNNNNNNN-DD sem pontos e traços. O CNM informado será validado através do DV informado, seguindo o algoritmo módulo 97 base 10, conforme norma ISO 7064:2023.
numeroRegistroAverbacao	Alfanumérico	7	Sim	Este campo somente deve ser incluído se o tipo de serviço for "Registro de Imóveis" e o tipo do livro for "Lv.2-Registro Geral(matrícula)".
naturezaTitulo	Alfanumérico	-	Sim	Este campo somente deve ser incluído se o tipo de serviço for "Registro de Imóveis" Opções conforme tabela de domínio.
numeroRegistro	Alfanumérico	30	Sim	Este campo somente deve ser incluído se o tipo de serviço for "Registro de Títulos e Documentos".
existeDoiAnterior	Booleano	-	Sim	Este campo somente deve ser incluído se o tipo de serviço for "Registro de Imóveis". Informar se consta a expressão "\"Emitida a DOI\" no título registrado. Opções: True/False

### 3.2.2. Ficha: Operações Imobiliárias

Campo	Tipo	Tamanho	Obrigatório?	Descrição/Validação
dataNegocioJuridico	Data	-	Sim	Informar a data da celebração do negócio jurídico. Formato: YYYY-MM-DD
tipoOperacaoImobiliaria	Alfanumérico	-	Sim	Informar o tipo de operação imobiliária. Opções conforme tabela de domínio.
descricaoOutrasOperacoesImobiliarias	Alfanumérico	30	Não	Este campo somente deve ser incluído se Tipo da operação for "Outras Operações Imobiliárias". Descrever a operação imobiliária.



valorOperacaoImobiliaria	Monetário	20.2	Sim, se "Não consta nos documentos (valor da operação)".	Informar o valor da operação imobiliária. Até o limite de 18 inteiros e 2 casas decimais.
indicadorNaoConstaValorOperacaoImobiliaria	Booleano	-	Sim, se o "Valor da Operação Imobiliária" não for informado.	Este campo somente deve ser incluído se o valor da operação não constar dos documentos. Opções: <i>True/False</i>
valorBaseCalculoItbiIcm	Monetário	20.2	Sim	Informar o valor da base de cálculo do ITBI ou do ITCMD. Até o limite de 18 inteiros e 2 casas decimais.
indicadorNaoConstaValorBaseCalculoItbiIcm	Booleano	-	Sim, se o "Valor da Base de cálculo ITBI/ITCMD" não for informado.	Este campo somente deve ser incluído se o valor da base de cálculo do ITBI/ITCMD não constar dos documentos. Opções: <i>True/False</i>
formaPagamento	Alfanumérico	-	Sim	Informar a forma de pagamento. Opções conforme tabela de domínio.
indicadorAlienacaoFiduciaria	Booleano	-	Incluído se a opção "A prazo" do campo "forma de pagamento" for escolhida.	Este campo somente deve ser incluído se a opção "A prazo" do campo "forma de pagamento" for escolhida. Opções: <i>True/False</i>
mesAnoUltimaParcela	Data	-	Incluído se a opção "A prazo" do campo "forma de pagamento" for escolhida.	Este campo somente deve ser incluído se a opção "A prazo" do campo "forma de pagamento" for escolhida. Opções: <i>True/False</i> Formato: YYYY-MM-DD
valorPagoAteDataAto	Monetário	20.2	Incluído se a opção "A prazo" do campo "forma de pagamento" for escolhida.	Informar o valor pago até a data do ato. Este campo somente deve ser incluído se a opção "A prazo" do campo "forma de pagamento" for escolhida.
indicadorPermutaBens	Booleano	-	Sim	Informar se houve permuta de bens na operação imobiliária. Opções: <i>True/False</i>
indicadorPagamentoDinheiro	Booleano	-	Sim	Informar se houve pagamento em espécie. Opções: <i>True/False</i>
valorPagoMoedaCorrenteDataAto	Monetário	20.2	Sim, incluído se a informação no campo "indicadorPagamentoDinheiro" for <i>True</i> .	Informar o valor pago em espécie até a data do ato. Este campo somente deve ser incluído se a informação no campo "indicadorPagamentoDinheiro" for <i>True</i> .

			entoDinheiro” for <i>True</i> .	Até o limite de 18 inteiros e 2 casas decimais.
tipoParteTransacionada	Alfanumérico	-	Sim	Informar a medida da parte do imóvel que está sendo transacionada. A informação poderá ser em metros/hectares ou em percentual. Opções conforme tabela de domínio.
valorParteTransacionada	Alfanumérico	20.2	Sim	Informar a quantidade de metros/hectares ou o percentual que foi objeto da operação imobiliária, conforme opção no campo tipoParteTransacionada. Até o limite de 18 inteiros e 2 casas decimais.

### 3.2.3. Ficha: Dados do imóvel

Campo	Tipo	Tamanho	Obrigatório?	Descrição/Validação
cib	Alfanumérico	8	Sim	Número de identificação no Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB). Instrução Normativa nº 2.030/2021. Exibir caso o imóvel possua CIB. O código CIB substitui o Número do Imóvel na Receita Federal (Nirf) atribuído aos imóveis rurais. Regra de validação no item 9.
destinacao	Alfanumérico	-	Sim	Informar se o imóvel é urbano ou rural. Opções conforme tabela de domínio.
indicadorImovelPublicoUniao	Boolean	-	Sim	Informar se o imóvel objeto da operação imobiliária é imóvel público da União. Opções: <i>True/False</i>
registroImobiliarioPatrimonial	Alfanumérico	13	Sim, se o campo “indicadorImovelPublicoUniao” for “ <i>True</i> ”	Informar a identificação do imóvel no cadastro da Secretaria de Patrimônio da União (SPU), ou seja, o número do Registro Imobiliário Patrimonial (RIP).
certidaoAutorizacaoTransferencia	Alfanumérico	11	Sim, se o campo “indicadorImovelPublicoUniao” for “ <i>True</i> ”	Informar o número da Certidão de Autorização para Transferência (CAT) emitida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU). Informado pelo declarante se o campo “É imóvel público da união?” for “SIM”.
matricula	Alfanumérico	15	Sim, se não informado o número da transcrição ou do CNM.	Somente enviar se o número da transcrição não for informado. Adicionar zero a esquerda caso o usuário não informe os 7 dígitos. Formato: 9999999
transcricao	Inteiro	8	Sim, se não informado o número da matrícula ou CNM.	Informar o número de ordem da transcrição. Somente permitir informar se o número da matrícula não for informado.
Campos a serem informados se o imóvel for <b>urbano</b> .				
inscricaoMunicipal	Alfanumérico	45	Sim	Código da inscrição imobiliária no cadastro do município.

codigolbge	Numérico	7	Sim	Informar o código IBGE do município onde se localiza o imóvel.
arealmovel	Numérico	15.2	Sim	Área do lote urbano. Preenchimento em m <sup>2</sup> . Informar de acordo com a matrícula. Até o limite de 13 inteiros e 2 casas decimais. Este campo também é utilizado para o imóvel rural.
indicadorAreaLoteNaoConsta	Boolean	-	Sim	Informado pelo declarante caso a área do lote não constar no documento.
areaConstruida	Numérico	16.4	Sim	Área Construída (m <sup>2</sup> ). Informar de acordo com a matrícula. Até o limite de 12 inteiros e 4 casas decimais. Preenchimento em m <sup>2</sup> .
indicadorAreaConstruidaNaoConsta	Boolean	-	Sim	Informado pelo declarante caso a área de construção não constar no documento.
tipolmovel	Alfanumérico	-	Sim	Informar o tipo do imóvel. Opções conforme tabela de domínio.
tipoLogradouro	Alfanumérico	30	Sim	Informar o tipo do logradouro. Ex: rua, avenida, travessa etc.
nomeLogradouro	Alfanumérico	255	Sim	Informar o nome do logradouro do endereço do imóvel.
numeroImovel	Alfanumérico	10	Sim	Informar o número do endereço do imóvel.
complementoNumeroImovel	Alfanumérico	10	Não	Informar o complemento do número do imóvel que posiciona a unidade imobiliária dentro do lote/condomínio. Ex.: nº do apartamento, bloco.
complementoEndereco	Alfanumérico	100	Não	Informar o complemento da identificação do logradouro. Ex: nome do condomínio.
bairro	Alfanumérico	150	Sim	Informar o bairro do endereço do imóvel.
cep	Alfanumérico	8	Sim	Informar o Código de Endereçamento Postal (CEP) do endereço do imóvel.
<b>Campos a serem informados se o imóvel for rural.</b>				
codigoIncra	Alfanumérico	13	Sim	Informar o Código da propriedade no Instituto Nacional de Colonização Agrária (INCRA).
denominacao	Alfanumérico	200	Sim	Informar o nome do imóvel rural que consta no documento (título a ser registrado, matrícula/transcrição, escritura pública etc), caso exista.
localizacao	Alfanumérico	200	Sim	Informar dados que possam ajudar na localização do imóvel, tais como: distrito, povoado, colônia, núcleo, rodovia/km, ramal, gleba, lote, etc.
arealmovel	Numérico	15.4	Sim	Área do imóvel rural. Preenchimento em ha. Informar de acordo com a matrícula. Até o limite de 13 inteiros e 2 casas decimais. Este campo também é utilizado para o imóvel urbano.
codigolbge	Numérico	7	Sim	Informar o código IBGE do município onde se localiza a sede do imóvel.
municipiosUF	Alfanumérico	-	Sim	Lista com os códigos IBGE dos demais municípios onde se localiza o imóvel. Se o imóvel se situar em apenas um município não incluir o campo no registro.

### 3.2.4. Alienantes

Campo	Tipo	Tamanho	Obrigatório?	Descrição/Validação
indicadorNildentificado	Boolean	-	Sim	Informar se consta no documento o CPF/CNPJ de cada um dos alienantes. Opções: <i>True/False</i>
motivoNaoidentificacaoNi	Alfanumérico	2	Sim, quando a opção do campo o campo indicadorNildentificado for <i>False</i> .	Informar o motivo da ausência do CPF da parte. O campo somente deve ser incluído quando a opção do campo indicadorNildentificado for <i>False</i> . Opções conforme tabela de domínio.
ni	Alfanumérico	11 ou 14	Sim	Informar o CPF/CNPJ do(s) alienante(s). Validação será pelo DV.
participacao	Númérico	7.4	Sim, quando a opção do campo o campo indicadorNildentificado for <i>True</i> .	Informar percentual conforme a participação de cada parte na operação levada a cartório. Exemplo: transmissão em razão de falecimento de 50% do imóvel. São dois herdeiros. Cada um tem 50% de participação na operação, pois ficou com metade da parte transmitida. A soma das participações não poderá ser inferior a 99,00% ou superior 100,00%. Até o limite de 3 inteiros e 4 casas decimais.
indicadorNaoConstaParticipacaoOperacao	Boolean	-	Sim	Indicador que sinaliza que o percentual de participação não consta nos documentos. Opções: <i>True/False</i>
indicadorEstrangeiro	Boolean	-	Sim	Informar se o alienante é estrangeiro. Opções: <i>True/False</i>
indicadorEspolio	Boolean	-	Sim	Informar se a alienação foi feita em nome de espólio. Opções: <i>True/False</i>
cpfInventariante	Alfanumérico	11	Sim, quando for marcado com <i>True</i> o campo indicadorEspolio	Informar o CPF do inventariante. Este campo somente deve ser incluído se o campo " indicadorEspolio " for marcado com <i>True</i> .
indicadorConjuge	Boolean	-	Sim	Informar se o alienante possui cônjuge. Opções: <i>True/False</i> Caso marcada a opção <i>True</i> devem ser acrescentados os campos que contém informações sobre o cônjuge.
indicadorConjugeParticipa	Boolean	-	Sim, quando for marcado com <i>True</i> o campo indicadorConjuge	Nos casos em que o alienante informa que possui cônjuge, este último pode ou não participar da operação. Opções: <i>True/False</i> Indicador de que o cônjuge também será um alienante.
regimeBens	Alfanumérico	-	Sim, quando for marcado com <i>True</i> o campo indicadorConjuge	Informar o regime de bens no casamento. Opções conforme tabela de domínio.
indicadorCpfConjugeldentificado	Boolean	-	Sim, quando for marcado com <i>True</i> o campo	Informar se consta o CPF do cônjuge no documento (título a ser registrado,



			indicadorConjuge Participa	matrícula/transcrição,escritura pública etc) Opções: <i>True/False</i>
cpfConjuge	Alfanumérico	11	Sim, quando for marcado com <i>True</i> o campo indicadorCpfConjugeIdentificado	Informar o CPF do cônjuge que consta no documento (título a ser registrado, matrícula/transcrição,escritura pública etc). Se o CPF do cônjuge não constar no documento não incluir este campo no registro.
indicadorRepresentante	Boolean	-	Sim	Indicador que sinaliza que o(s) alienante(s) outorgou (aram) mandato a pessoa física ou jurídica para representá-lo(s) na operação imobiliária informada pela serventia. Opções: <i>True/False</i> Se a opção for <i>True</i> deve ser informado ao menos um CPF/CNPJ no campo.
representantes	Lista	-	-	Lista de Objetos no formato JSON com dados dos representantes.

### 3.2.5. Adquirentes

Campo	Tipo	Tamanho	Obrigatório?	Descrição/Validação
indicadorNiIdentificado	Boolean	-	Sim	Informar se consta no documento o CPF/CNPJ de cada um dos adquirentes. Opções: <i>True/False</i>
motivoNaIdentificacaoNi	Alfanumérico	-	Sim, quando a opção do campo indicadorNiIdentificado for <i>False</i> .	Informar o motivo da ausência do CPF da parte. O campo somente deve ser incluído quando a opção do campo indicadorNiIdentificado for <i>False</i> . Opções conforme tabela de domínio.
ni	Alfanumérico	11 ou 14	Sim	Informar o CPF/CNPJ do adquirente. Validação será pelo DV.
participacao	Numérico	7.4	Sim, quando a opção do campo indicadorNiIdentificado for <i>True</i> .	Informar percentual conforme a participação de cada parte na operação levada a cartório. Exemplo: transmissão em razão de falecimento de 50% do imóvel. São dois herdeiros. Cada um tem 50% de participação na operação, pois ficou com metade da parte transmitida. A soma das participações não poderá ser inferior a 99,00% ou superior 100,00%. Até o limite de 3 inteiros e 4 casas decimais.
indicadorNaoConstaParticipacaoOperacao	Boolean	-	Sim	Indicador que sinaliza que o percentual de participação não consta nos documentos. Opções: <i>True/False</i>
indicadorEstrangeiro	Boolean	-	Sim	Informar se o adquirente é estrangeiro. Opções: <i>True/False</i>
indicadorEspolio	Boolean	-	Sim	Informar se a aquisição foi feita em nome de espólio. Opções: <i>True/False</i>
cpfInventariante	Alfanumérico	11	Sim, quando for marcado com	Informar o CPF do inventariante.





			True o campo indicadorEspolio	Este campo somente é incluído se o campo indicadorEspolio for marcado com <i>True</i> .
indicadorConjuge	Boolean	-	Sim	Informar se o adquirente possui cônjuge. Opções: <i>True/False</i> Caso marcada a opção <i>True</i> devem ser acrescentados os campos que contém informações sobre o cônjuge.
indicadorConjugeParticipa	Boolean	-	Sim, quando for marcado com <i>True</i> o campo indicadorConjugeParticipa	Nos casos em que o adquirente informa que possui cônjuge, este último pode ou não participar da operação. Opções: <i>True/False</i> Indicador de que o cônjuge também será um adquirente.
regimeBens	Alfanumérico	-	Sim, quando for marcado com <i>True</i> o campo indicadorConjuge	Informar o regime de bens no casamento. Opções conforme tabela de domínio.
indicadorCpfConjugelIdentificado	Boolean	-	Sim, quando for marcado com <i>True</i> o campo indicadorConjugeParticipa	Informar se consta o CPF do cônjuge no documento (título a ser registrado, matrícula/transcrição, escritura pública etc) Opções: <i>True/False</i>
cpfConjuge	Alfanumérico	11	Sim, quando for marcado com <i>True</i> o campo indicadorCpfConjugelIdentificado	Informar o CPF do cônjuge que consta no documento (título a ser registrado, matrícula/transcrição, escritura pública etc). Se o CPF do cônjuge não constar no documento não incluir este campo no registro.
indicadorRepresentante	Boolean	-	Sim	Indicador que sinaliza que o(s) alienante(s) outorgou (aram) mandato a pessoa física ou jurídica para representá-lo(s) na operação imobiliária informada pela serventia. Opções: <i>True/False</i> Se a opção for <i>True</i> deve ser informado ao menos um CPF/CNPJ no campo.
representantes	Lista	-	-	Lista de Objetos no formato JSON com dados dos representantes.

### 3.3. Domínios

Deve ser usado apenas o "Código" para representar uma informação de domínio.

Tabela 1 – Tipo da declaração (tipoDeclaracao)

Código	Descrição
0	Original
1	Retificadora
3	Canceladora

Tabela 2 – Tipo do serviço (tipoServico)

Código	Descrição
1	Notarial
2	Registro de Imóveis
3	Registro de Títulos e Documentos

Tabela 3 – Tipo do ato (tipoAto)

Código	Descrição
1	Escritura
2	Procuração
3	Averbação
4	Registro
5	Registros para fins de publicidade
6	Registro para fins de conservação

Tabela 4 – Tipo do livro (tipoLivro)

Código	Descrição
1	Lv.2-Registro Geral(matrícula)
2	Transcrição das Transmissões

Tabela 5 – Natureza do título (naturezaTitulo)

Código	Descrição
1	Instrumento particular com força de escritura pública
2	Escritura Pública
3	Título Judicial
4	Contratos ou termos administrativos
5	Atos autênticos de países estrangeiros

Tabela 6 – Tipo da operação imobiliária (tipoOperacaoImobiliaria)

Código	Descrição
11	Compra e Venda
13	Permuta
15	Adjudicação
19	Dação em Pagamento
21	Distrato de Negócio
31	Procuração em Causa Própria
33	Promessa de Compra e Venda
35	Promessa de Cessão de Direitos

37	Cessão de Direitos
39	Outras operações imobiliárias
41	Alienação por iniciativa particular ou leilão judicial
45	Incorporação e loteamento
47	Integralização/Subscrição de capital
55	Doação em adiantamento da legítima
56	Aforamento
57	Casamento em comunhão universal de bens
58	Cisão total ou parcial
59	Compra e venda de imóvel gravado por enfiteuse
60	Concessão de Direito Real de Uso (CDRU)
61	Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia (CUEM)
62	Consolidação da Propriedade em Nome do Fiduciário
63	Desapropriação para fins de Reforma Agrária
64	Desapropriação, exceto para Reforma Agrária
65	Direito de laje
66	Direito de superfície
67	Doação, exceto em Adiantamento de Legítima
68	Incorporação
69	Inventário
70	Part. Separação/Divórcio/União Estável
71	Retorno de Capital Próprio na Extinção de Pessoa Jurídica
72	Retorno de Capital Próprio, exceto na Extinção de Pessoa Jurídica
73	Título de Domínio - TD
74	Usucapião

Tabela 7 – Forma de Pagamento (formaPagamento)

Código	Descrição
5	Quitado à vista
10	Quitado a prazo
11	Quitado sem informação da forma de pagamento
7	A prazo
9	Não se aplica

Tabela 8 – Medida da parte transacionada do imóvel (tipoDeclaracao)

Código	Descrição
1	%
2	ha/m <sup>2</sup>

Tabela 9 – Destinação (destinacao)

Código	Descrição
1	Urbano
3	Rural

Tabela 10 – Motivo da não identificação do NI (motivoNaIdentificacaoNi)

Código	Descrição
1	Sem CPF/CNPJ - Decisão Judicial
2	Não consta no documento

Tabela 11 – Regime de bens (regimeBens)

Código	Descrição
1	Separação de Bens
2	Comunhão Parcial de Bens
3	Comunhão Universal de Bens
4	Participação Final nos Aquestos

Tabela 12 – Tipo do imóvel (tipoImovel)

Código	Descrição
15	Loja
31	Galpão
65	Apartamento
67	Casa
69	Fazenda/Sítio/Chácara
71	Terreno/Fração
89	Outros
90	Sala
91	Conjunto de salas
92	Sobreloja
93	Vaga de Garagem
94	Laje
95	Estacionamento
96	Barraco

### 3.4. Regras de validação

Há vários cenários possíveis após a validação: rejeição integral do arquivo; rejeição individual da declaração (declaração inapta) e geração de pendências na validação.

#### 3.4.1. Validações que geram erros e rejeitam o arquivo por completo

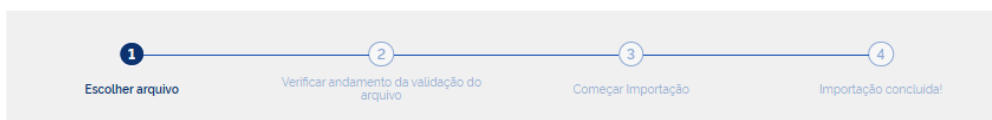
Os arquivos deve ser do tipo texto e possuir a extensão .TXT para o PGD e formato .JSON para a DOI-WEB.

Os arquivos de importação devem obedecer às definições de formato especificadas no item 1.1.

O leiaute de importação varia de acordo com o formato do arquivo a ser validado.

O arquivo json deve ter sua estrutura válida. A captura de tela abaixo mostra a mensagem da DOIWeb nos casos em que o arquivo não é estruturalmente válido.

## Importar arquivo de declarações



### Escolher arquivo

- Será possível escolher o formato do arquivo a ser importado: formato do PGD e formato atualizado para o DOIWEB.
  - Download do layout do formato DOIWEB
  - Download do layout do formato PGD
- Após a escolha do arquivo:
  - O sistema validará cada declaração contida no arquivo e apresentará uma lista com declarações aptas para importação (sem pendências impeditivas) e as que possuem alguma pendência impeditiva.
  - Será visualizar as declarações aptas e iniciar o processo de importação. As declarações importadas serão salvas na base de dados com a situação RASCUNHO.

Formato do arquivo (Obrigatório)

☐ Formato PGD ☒ Formato DOIWEB

Arquivo com declarações

Selecione um arquivo com extensão JSON ou ZIP

exemplo\_manual\_invalido.json 285,9 KB

JSON inválido. É preciso ajustar o arquivo e tentar novamente. Motivo: Unexpected character (" (code 34)): was expecting comma to separate Object entries at [Source: (FileInputStream); line: 14, column: 2]

[Desistir](#) [Iniciar Importação](#) [Ver Anterior](#)

No caso o erro apontado é a ausência de vírgula em uma das linhas.

Existem várias ferramentas online gratuitas que podem validar a estrutura de um JSON. Basta copiar e colar o conteúdo JSON na interface e ele fará a verificação.

### 3.4.2. Validações que geram erros e rejeitam declarações individualmente

#### *Inclusão de declarações retificadoras ou canceladoras*

Não será permitido a importação de declarações retificadoras e canceladoras. Somente declarações originais poderão ser importadas.

Quando houver alguma declaração do tipo retificadora ou canceladora o sistema exibirá a seguinte mensagem: "Declarações retificadoras ou canceladoras não podem ser importadas"

#### *Ausência de campo obrigatório para importação*

O arquivo json deve possuir uma estrutura de campos mínima para a declaração ser considerada apta para importação. Estes campos devem estar preenchidos de acordo com as regras do tópico 3.2.

#### *Erros de campos*

Serão realizadas validações individuais em cada campo conforme o tipo e suas características conforme o leiaute de importação:

- Para campos numéricos, avalia-se se estão sendo informados somente dígitos.

- Para campos de datas, avalia-se se estão sendo informadas datas válidas.
- Para campos com domínio definido, avalia-se se os valores informados estão dentro do domínio.
- Para campos que possuem regras de preenchimento específica (definidas no Leiaute de Importação), avalia-se se estas regras estão sendo obedecidas.

O sistema exibirá mensagens de erro no seguinte formato: "Campo XXXXX, motivo: XXXX".

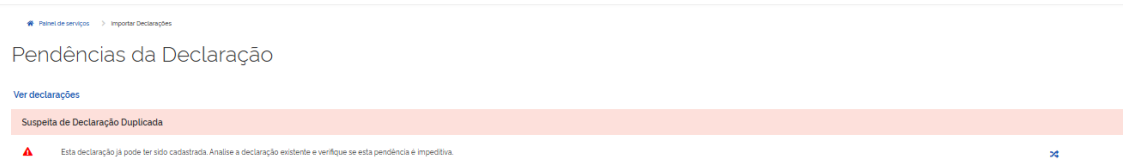
### 3.4.3. Validações que geram pendências


#### *Duplicidade de declaração no arquivo*

A verificação de suspeita de duplicidade seguirá as seguintes regras:

- A validação irá verificar os campos da Lista de Campos para Suspeita de Duplicidade.
- A validação irá ocorrer apenas quando todos os campos da lista estiverem preenchidos.
- A validação será feita comparando os valores dos campos na declaração aberta com declarações que já foram entregues.
- Se a validação identificar possíveis duplicidades, será gerada uma pendência impeditiva.
- A pendência irá aparecer junto com as outras na ficha de Pendências.
- O usuário terá possibilidade de indicar que as suspeitas de duplicidade não procedem, neste caso o sistema irá gravar os IDs das declarações que o usuário verificou.
- Em futuras verificações de pendências para a declaração, serão descartadas as declarações que o usuário já verificou (através dos IDs gravados).
- Caso a validação identifique novas possíveis duplicidades, o sistema novamente irá gerar uma pendência impeditiva.
- Caso algum dos campos da Lista de Campos para Suspeita de Duplicidade seja alterado, o sistema irá limpar os IDs das declarações já verificadas, de forma a considerá-las na próxima verificação de pendências

Em caso de suspeita de duplicidade o sistema exibirá uma pendência de declaração, a seguinte mensagem: " Esta declaração já pode ter sido cadastrada. Analise a declaração existente e verifique se esta pendência é impeditiva. " A captura de tela abaixo demonstra a situação.



Se não for o caso de duplicidade é possível clicar no ícone  e mudar o *status* da pendência.

## Pendências da Declaração

[Ver declarações](#)

## Suspeita de Declaração Duplicada

Esta declaração já pode ter sido cadastrada. Analise a declaração existente e verifique se esta pendência é impeditiva.

O aviso passa a ser amarelo e a declaração pode ser importada.

Não será permitido a importação de declarações duplicadas no mesmo arquivo. Será considerada duplicada quando uma segunda declaração contiver valores idênticos para os campos definidos no item "Lista de Campos para Suspeita de Duplicidade".

## Lista de Campos para Suspeita de Duplicidade

Campos
CNS
CNPJ do Cartório
Tipo da Declaração
Data de Anotação/Lavatura/Matrícula/Registro
Livro
Ficha/Folha
Transcrição/Matrícula/Inscrição
Averbação/Registro
Tipo de Operação Imobiliária
Data do Negócio Jurídico
Valor da Operação
CIB
Nis dos Alienantes
Nis dos Adquirentes

## Lista de pendências

Uma declaração apta pode apresentar uma lista de pendências.

A lista de pendências será exibida para cada declaração.

Importar arquivo de declarações

1 Escolher arquivo

2 Verificar andamento da validação do arquivo

3 Começar Importação

4 Importação concluída

Começar Importação

Andamento da validação do arquivo no lote 14/10/2024 12:29:32

Arquivo recepcionado com Sucesso!

Arquivo: DOI\_Ronata.json

Enviado por: 12597269880

Quantidade de linhas do arquivo: -1

Total de declarações Aptas: 1

Formato do arquivo: DOIWEB

Em: 14/10/2024 12:29:32

Status

Validada

Folha	Tipo de Livro	Número do Livro	Tipo de declaração	Data da Lavatura	Tipo do Serviço	Pendência
45-46		96	Original	25/07/2024	Notarial	Ver Pendências

Exibir: 10

1-1 de 1 itens

Página 1

Total de declarações Inaptas: 0

Índ.	Referência	Valor	Erro
Nenhum item encontrado			

Desistir

Importar

### Relação de Avisos e Erros

A seguir a relação das verificações que serão efetuadas nos campos da declaração, com respectivas mensagens, organizadas pelos blocos de informações.

Ficha Dados Iniciais		
Campo	Mensagem para o declarante	Condição
Tipo do Serviço	Obrigatório informar Tipo de Serviço	Quando o Tipo do Serviço não for informado.
Tipo do Ato	Obrigatório informar Tipo do Ato	Quando o Tipo do Ato não for informado.
Data do Ato	Obrigatório informar Data do Ato	Quando a Data do Ato não for informada.
Folha	Obrigatório informar a Folha	Quando a Folha/Ficha não for informada
Consta no documento/escritura informação de que foi emitida DOI anteriormente?	Consta no documento/escritura informação que foi emitida DOI anteriormente? deve estar preenchido quando Tipo de Serviço for Registro de Imóveis	Quando 'Tipo do Serviço' for 'Registro de Imóveis' e 'Consta no documento/escritura informação de que foi emitida DOI anteriormente?' não for informado.
Tipo do Livro	Tipo do Livro deve estar preenchido quando Tipo de Serviço for Registro de Imóveis	Quando 'Tipo do Serviço' for 'Registro de Imóveis' e Tipo do Livro não for informado.
Motivo do Cancelamento	Obrigatório informar 'Motivo do Cancelamento'	Obrigatório informar 'Motivo do Cancelamento' se declaração for do tipo Canceladora.
Natureza do Título	Natureza do Título deve estar preenchido quando Tipo de Serviço for Registro de Imóveis.	Quando 'Tipo do Serviço' for 'Registro de Imóveis' e Natureza do Título não for informado.
Data do Ato	Data do Ato informada é maior que a data atual do sistema.	Quando a 'Data do Ato' for maior que a data atual do sistema.



Número do livro	Obrigatório informar Número do livro.	Quando 'Tipo do Serviço' for Registro de títulos e documentos e o Número do livro não for informado.
Matrícula/Transcrição	Matrícula deve estar preenchido quando Tipo de Serviço for Registro de Imóveis, Tipo do Livro for Lv.2-Registro Geral(matrícula) e Código Nacional de Matrícula não está preenchida.	Quando 'Tipo do Serviço' for 'Registro de Imóveis' e Matrícula não for informado.
Código Nacional de Matrícula	Código Nacional de Matrícula deve estar preenchido quando Tipo de Serviço for Registro de Imóveis, Tipo do Livro for Lv.2-Registro Geral(matrícula) e Matrícula não estiver preenchida.	Quando 'Tipo do Serviço' for 'Registro de Imóveis' e Matrícula não for informada.
Código Nacional de Matrícula	Código Nacional de Matrícula com dígito verificador inválido.	Quando o Código Nacional de Matrícula informado está com o dígito verificador inválido.
Averbação/ Registro	Número de Registro/Averbação deve estar preenchido quando Tipo de Serviço for Registro de Imóveis e Tipo do Livro for Lv.2-Registro Geral(matrícula).	Quando Tipo de Serviço for Registro de Imóveis e Tipo do Livro for Lv.2-Registro Geral(matrícula) e o Registro/Averbação não for informado.
Transcrição	Transcrição deve estar preenchido quando Tipo de Serviço for Registro de Imóveis e Tipo do Livro for Transcrição das Transmissões.	Quando 'Tipo do Serviço' for 'Registro de Imóveis' e Transcrição não for informada.
MNE	MNE com dígito verificador inválido.	Quando MNE for informado com dígito verificador inválido.

**Ficha Dados da Operação Imobiliária**

Campo	Mensagem para o declarante	Condição
Data do Negócio Jurídico	Obrigatório informar Data do Negócio Jurídico.	Quando a 'Data do Negócio Jurídico' não for informada.



Data do Negócio Jurídico	Data do Negócio Jurídico informada é maior que a data atual do sistema.	Quando a 'Data do Negócio Jurídico' for maior que a data atual do sistema.
Data do Negócio Jurídico	Data do Negócio Jurídico informada é maior que Data do Ato	Quando a Data do Negócio Jurídico informada é maior que Data do Ato.
Tipo da Operação Imobiliária	Obrigatório informar Tipo da Operação.	Quando o Tipo da Operação não for informado.
Descrição de Outras Operações Imobiliárias	Obrigatório informar a 'Descrição de Outras Operações Imobiliárias'.	Quando o 'Tipo da Operação Imobiliária' for 'Outras Operações Imobiliárias' e 'Descrição de Outras Operações Imobiliárias' não for informado.
Indicador da Parte Transacionada	Obrigatório informar Indicador da Parte Transacionada.	Quando o Indicador da Parte Transacionada não for informado.
Valor da Parte Transacionada	Obrigatório informar Valor da Parte Transacionada.	Quando o Valor da Parte Transacionada não for informado.
Valor da Parte Transacionada - Percentual da Parte Transacionada	O Percentual da Parte Transacionada não pode ser maior que 100%.	Quando o Indicador da Parte Transacionada for % e o Percentual da Parte Transacionada for maior que 100%.
Valor da Parte Transacionada - Percentual da Parte Transacionada	O Percentual da Parte Transacionada tem que ser maior que 0%.	Quando o Indicador da Parte Transacionada for % e o Percentual da Parte Transacionada for menor igual a 0%.
Valor da Operação	Valor da Operação Imobiliária deve estar preenchido quando Valor da Operação Imobiliária Não consta nos documentos não for marcado.	Quando o 'Valor da Operação' não for informado e não for marcado 'Não Consta nos Documentos'.
Não consta nos documentos do campo 'Valor da Operação'	Valor da Operação Imobiliária Não consta nos documentos deve estar preenchido quando Valor da Operação Imobiliária não for preenchido	Quando o 'Não consta nos Documentos' do campo 'Valor da Operação' não for marcado e o Valor

		da Operação Imobiliária não for informado.
Valor da Base de Cálculo ITBI/ITCMD	Valor da Base de cálculo ITBI/ITCMD deve estar preenchido quando Valor da Base de cálculo ITBI/ITCMD Não consta nos documentos não for marcado.	Quando o Valor da Base de Cálculo ITBI/ITCMD não for informado e não for marcado 'Não Consta nos Documentos'.
Não consta nos documentos do campo Valor da Base de cálculo ITBI/ITCMD	Valor da Base de cálculo ITBI/ITCMD Não consta nos documentos deve estar preenchido quando Valor da Base de cálculo ITBI/ITCMD não for preenchido.	Quando o Não consta nos documentos do campo 'Valor da Operação' não for marcado.
Houve pagamento em dinheiro?	Obrigatório informar Houve pagamento em dinheiro?	Quando o 'Houve pagamento em dinheiro?' não for marcado.
Houve permuta de bens?	Obrigatório informar Houve permuta de bens?	Quando o 'Houve permuta de bens?' não for marcado.
Forma de Pagamento	Obrigatório informar Forma de pagamento.	Quando a 'Forma de Pagamento' não for selecionada.
Mês/Ano da última Parcela	Mês/Ano da última Parcela deve estar preenchido quando Forma de Pagamento for A prazo.	Quando a 'Forma de Pagamento' for informada com a opção 'A prazo ' e o 'Mês/Ano da última Parcela' não for informado.
Na compra e venda houve alienação fiduciária do imóvel?	Na compra e venda houve alienação fiduciária do imóvel? deve estar preenchido quando Forma de Pagamento for A prazo.	Quando a 'Forma de Pagamento' for informada com a opção 'A prazo ' e 'Na compra e venda houve alienação fiduciária do imóvel?' não for informado.
Valor pago até a data do Ato	Valor pago até a data do Ato deve estar preenchido quando Forma de Pagamento for A prazo.	Quando a 'Forma de Pagamento' for informada com a opção 'A prazo ' e 'Valor pago até a data do Ato' não for informado.
Valor pago em moeda corrente até a Data do Ato	Valor pago em moeda corrente até a data do ato deve estar preenchido	Quando 'Houve pagamento em dinheiro?' for 'Sim'.

	quando Houve pagamento em dinheiro? for 'Sim'.	
--	--	--

Ficha Dados do Imóvel		
Campo	Mensagem para o declarante	Condição
É imóvel público da união?	Obrigatório informar É imóvel público da união?	Quando o 'É imóvel público da união?' não for informada.
Município	Obrigatório informar O Município	Quando o 'Município' não for informado.
UF	Obrigatório informar A UF	Quando a 'UF' não for informada.
Inscrição Municipal	Obrigatório informar A Inscrição Municipal	Quando o 'Inscrição Municipal' não for informada.
Área do Terreno(m2)	A Área do Terreno(m2) deve estar preenchido quando A Área do lote não consta nos documentos? não for marcado	Quando a Área do Terreno(m2) não for informado e A Área do lote não consta nos documentos? não for marcada
Área do lote não consta nos documentos?	A Área do lote não consta nos documentos? deve estar preenchido quando A Área do Terreno(m2) não for preenchido	Quando a A Área do lote não consta nos documentos? não for marcada e Área do Terreno(m2) não for informado .
Área Construída(m2)	A Área Construída(m2) deve estar preenchido quando A Área Construída não consta nos documentos? não for marcado	Quando a A Área Construída não consta nos documentos? não for marcada e Área Construída(m2) não for informado .
Área Construída(m2) não consta nos documentos?	A Área Construída não consta nos documentos? deve estar preenchido quando A Área Construída(m2) não for preenchido	Quando a A Área Construída não consta nos documentos? não for marcada e Área Construída(m2) não for informado .



Tipo de Imóvel	Obrigatório informar O Tipo de Imóvel	Quando o Tipo de Imóvel não for informado.
Tipo de Logradouro	Obrigatório informar O Tipo de Logradouro	Quando o Tipo de Logradouro não for informado.
Nome de Logradouro	Obrigatório informar O Nome de Logradouro	Quando o Nome de Logradouro não for informado.
Número Imóvel	Obrigatório informar O Número Imóvel	Quando o Número Imóvel não for informado.
Bairro	Obrigatório informar O Bairro	Quando o Bairro não for informado.
CEP	Obrigatório informar O CEP	Quando o CEP não for informado.
RIP	Obrigatório informar o RIP - Registro Imobiliário Patrimonial	Quando o for marcado com 'Sim' o campo É imóvel público da união? o RIP - Registro Imobiliário Patrimonial deve ser informado
CAT	Obrigatório informar a CAT - Certidão de Autorização de Transferência	Quando o for marcado com 'Sim' o campo É imóvel público da união? a CAT - Certidão de Autorização de Transferência deve ser informado
Código Incra	Obrigatório informar O Código Incra	Quando o Código Incra não for informado.
Denominação	Obrigatório informar A Denominação	Quando a Denominação não for informada
Localização	Obrigatório informar A Localização	Quando a Localização não for informada
Área Total	Obrigatório informar A Área Total(ha)	Quando a Área Total(ha) não for informada

**Fichas Adquirentes e Alienantes**

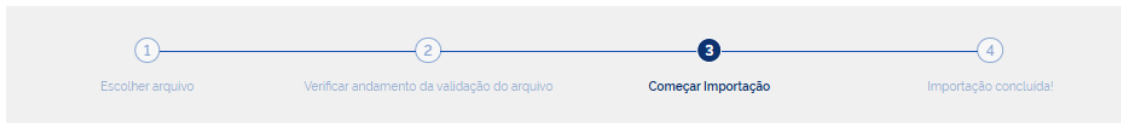
<b>Campo</b>	<b>Mensagem para o declarante</b>	<b>Condição</b>
--------------	-----------------------------------	-----------------

CPF/CNPJ	CPF/CNPJ deve estar preenchido quando CPF/CNPJ Identificado? é diferente de 'Não'	Quando o 'CPF/CNPJ' não for informado e não for marcado 'CPF/CNPJ não identificado'.
CPF/CNPJ	Número do 'CPF/CNPJ' informado não é válido.	Quando o 'CPF/CNPJ' for inválido.
CPF/CNPJ	Número do CPF/CNPJ já informado.	Quando 'CPF/CNPJ' já existe no conjunto de CPF(s)/CNPJ(s).
CPF/CNPJ	'CPF/CNPJ' <CPF/CNPJ> informado em duplicidade para partes distintas da operação. Verifique se essa informação está correta. <b>*IMPORTANTE:</b> esta mensagem é só um aviso e não impede a importação, nem a gravação da declaração.	Quando um mesmo CPF/CNPJ é informado em partes distintas da operação imobiliária.
Motivo da Não Identificação do CPF/CNPJ	Obrigatório informar o 'Motivo da Não Identificação do CPF/CNPJ'.	Quando 'Motivo da Não Identificação do CPF/CNPJ' não for informado e 'CPF/CNPJ' não for identificado'.
% de Participação	Obrigatório informar Percentual de Participação na Operação	Quando o 'Percentual de Participação na Operação' não for informado e a opção "Não Consta nos Documentos" não foi marcada.
% de Participação	'Percentual de Participação na Operação' informado com valor inválido.	Quando o valor informado para 'Percentual de Participação na Operação' for inválido.
% de Participação	A soma dos Percentuais de Participação não pode ser menor que 100%.	Quando os percentuais de participação de intervenientes informados tiver soma menor que 100%.
% de Participação	A soma dos Percentuais de Participação está menor que 100%.	Quando a soma dos percentuais de participação de intervenientes for menor que 100%. e as opções 'Não consta nos Documentos' forem marcadas.

Escritura/Documento assinado por Representante/Assistente/Procurador?	Obrigatório informar 'Sim' ou 'Não' para a pergunta Escritura/Documento assinado por Representante/Assistente/Procurador?.	Quando não for informado se 'Escritura/Documento assinado por Representante/Assistente/Procurador?'.
CPF(s) do(s) Representante(s)/Assistente(s)/Procurador(es)	CPF(s) do(s) 'Representante(s)/Assistente(s)/Procurador(es)' não informado(s).	Quando não for informado CPF(s) do(s) Representante(s)/Assistente(s)/Procurador(es) e tiver sido respondido 'Sim' para pergunta 'Escritura/Documento assinado por Representante/Assistente/Procurador identificado?'.
CPF(s) do(s) Representante(s)/Assistente(s)/Procurador(es)	CPF informado para Representante/Assistente/Procurador é inválido.	Quando algum CPF de Representante/Assistente/Procurador possui valor inválido.
Possui Cônjuge?	Obrigatório informar 'Sim' ou 'Não' para a pergunta Possui Cônjuge?.	Quando 'Possui Cônjuge?' não for informado
Tem CPF?	Obrigatório informar 'Sim' ou 'Não' para a pergunta Tem CPF?, pois a pergunta Possui Cônjuge? foi marcada com 'SIM'	Quando a pergunta Possui Cônjuge? foi marcada com 'SIM' e a pergunta Tem CPF? não foi marcada.
CPF do Cônjuge	Obrigatório informar CPF do Cônjuge	Quando as perguntas Possui Cônjuge? e Tem CPF? foram marcadas com 'SIM'.
O alienante é estrangeiro?	Obrigatório informar 'Sim' ou 'Não' para a pergunta O alienante é estrangeiro?.	Quando 'O alienante é estrangeiro?' não for informado
O alienante é espólio?	Obrigatório informar 'Sim' ou 'Não' para a pergunta O alienante é espólio?.	Quando 'O alienante é espólio?' não for informado

**\*IMPORTANTE:** a captura de tela abaixo demonstra uma situação em que ocorre a duplicidade para partes distintas da operação.

## Importar arquivo de declarações



### Começar Importação



- Andamento da validação do arquivo no lote 16/10/2024 11:16:52
- Arquivo recepcionado com **Sucesso!**


Status

Validada

Arquivo: exemplo\_manual\_aviso\_alienante.json  
 Enviado por: 12597169880  
 Quantidade de linhas do arquivo: -1  
 Total de declarações Aptas: 122

Formato do arquivo: DOIWEB  
 Em: 16/10/2024 11:16:52


Folha	Tipo de Livro	Número do Livro	Tipo de declaração	Data da Lavratura	Tipo do Serviço	Pendência
166		00760E	Original	02/09/2024	Notarial	  <a href="#">Ver Pendências</a>

Clicar em Ver Pendências. A mensagem com o ícone  (em amarelo) é só um aviso e não impede nem a importação, nem a gravação da declaração para entrega.


### Pendências da Declaração

[Ver declarações](#)

#### Adquirentes

-  Adquirente 1: Número do CPF/CNPJ informado em duplicidade para partes distintas da operação. Verifique se essa informação está correta.

#### Alienantes

-  Alienante 1: Número do CPF/CNPJ informado em duplicidade para partes distintas da operação. Verifique se essa informação está correta.

### 3.4.4. Exemplos de inconsistências nos arquivos

#### Rejeição do arquivo json por erro na estrutura

A captura de tela abaixo demonstra um erro comum na estrutura do json.

```


23     "destinacao": "1",
24     "indicadorImovelPublicoUniao": false,
25     "inscricaoMunicipal": "01127030500001",
26     "codigoIbge": "2910800",
27     "areaImovel": 4.440,12,
  
```

O sistema exibe a seguinte mensagem:

Formato do arquivo (Obrigatório)

☐ Formato PGD ☒ Formato DOIWEB

Arquivo com declarações

 Selecione um arquivo com extensão .JSON ou .ZIP

Feira\_Santana\_estrutura\_erro.json 2 KB

JSON inválido. É preciso ajustar o arquivo e tentar novamente. Motivo: Unexpected character ('1' (code 49)): was expecting double-quote to start field name at [Source: (FileInputStream); line: 27, column: 28]

[Desistir](#) [Iniciar Importação](#) [Ver Anterior](#)

O preenchimento deve ser efetuado de acordo com as instruções do schema:

```

189         "areaImovel": {
190             "type": "number",
191             "description": "Área do lote urbano em m2 ou área do imóvel rural em ha. Informar de acordo com a
192             matrícula. Até o limite de 13 inteiros e 2 casas "
  
```




Preenchimento correto: **4440.12**

*Inaptidão em virtude do tipo de declaração informado*

```
{
  "declaracoes": [
    {
      "tipoDeclaracao": "1",
      "tipoServico": "2",
      "dataLavratuaraRegistroAverbacao": "2024-09-18",
      "tipoAto": "4",
      "tipoLivro": "1",

```

A captura de tela abaixo demonstra um erro comum na estrutura do json.

 O arquivo não contém nenhuma declaração apta.

Total de declarações Inaptas: 1

Ind	Referência	Valor	Erro
1	#/\$defs/TipoDeclaracao/oneOf	1	/tpoDeclaracao: o valor deve corresponder a um item previsto em sua definição
1	#/\$defs/TipoDeclaracao/oneOf/0/const	1	/tpoDeclaracao: deve ser um valor constante 0

Exibir: 10 1-2 de 2 itens

Página 1

Desistir Importar


O campo "tipoDeclaracao" sempre deve estar preenchido com o valor "0".

*Erro no preenchimento do campo*

```
{
  "indicadorNiIdentificado": false,
  "motivoNaoIdentificacaoNi": 2
  "participacao": 100.00,
  "indicadorNaoConstaParticipacaoOperacao": false,
  "indicadorEstrangeiro": false,
  "indicadorEspolio": false,
  "indicadorConjuge": false,

```

A captura de tela abaixo demonstra um erro comum na estrutura do json.

 O arquivo não contém nenhuma declaração apta.

Total de declarações Inaptas: 1

Ind	Referência	Valor	Erro
1	#/\$defs/TipoMotivoNaoIdentificacaoNiParte/or		/alienantes/0/motivoNaoIdentificacaoNi: o valor deve corresponder a um item previsto em sua definição
1	#/\$defs/TipoMotivoNaoIdentificacaoNiParte/or		/alienantes/0/motivoNaoIdentificacaoNi: deve ser um valor constante 1
1	#/\$defs/TipoMotivoNaoIdentificacaoNiParte/or		/alienantes/0/motivoNaoIdentificacaoNi: deve ser um valor constante 2
1	#/\$defs/TipoMotivoNaoIdentificacaoNiParte/ty		/alienantes/0/motivoNaoIdentificacaoNi: integer encontrado, string esperado

Exibir: 10 1-4 de 4 itens

Página 1


Preenchimento correto: **"motivoNaoidentificacaoNi": "2",**



### Erro no campo CIB

```
{
  "cep": "89819000",
  "tipoLogradouro": "Rua",
  "inscricaoMunicipal": "006.001.0010.0001.0",
  "indicadorAreaConstruidaNaoConsta": true,
  "cib": "447",
  "codigoIbge": "4204350",
  "matricula": "143443",
  "indicadorImovelPublicoUniao": false,
  "indicadorPagamentoDinheiro": false,
  "indicadorPermutaBens": false,
  "tipoParteTransacionada": "1",
  "indicadorNaoConstaValorOperacaoImobiliaria": false,
}
```

A captura de tela abaixo demonstra um erro comum na estrutura do json.

 O arquivo não contém nenhuma declaração apta.

Total de declarações Inaptas: 1

Ind	Referência	Valor	Erro
1	cib	451	O campo CIB deve ter um valor válido

Exibir: 10 1-1 de 1 itens

Página 1

Desistir Importar

Preenchimento correto: **J7DNF01S** (CIB calculado de acordo com a regra do tópico 4.

### Envio indevido do campo “valorOperacaoImobiliaria”

Quando o valor informado no campo “indicadorNaoConstaValorOperacaoImobiliaria” for verdadeiro, não deve ser enviado informação no campo “valorOperacaoImobiliaria”.


```
3303 "descricaoOutrasOperacoesImobiliares": "DOVIAO AMIGUEL",
3304 "valorOperacaoImobiliaria": 0.0,
3305 "indicadorNaoConstaValorOperacaoImobiliaria": true
```

A captura de tela abaixo demonstra um erro comum na estrutura do json.

Quantidade de linhas do arquivo: 1

Total de declarações Aptas: 0

Folha	Tipo de Livro	Número do Livro	Tipo de declaração	Data da Lavatura	Tipo do Serviço	Pendência
-------	---------------	-----------------	--------------------	------------------	-----------------	-----------

 O arquivo não contém nenhuma declaração apta.

Total de declarações Inaptas: 1

Ind	Referência	Valor	Erro
1	valorOperacaoImobiliaria	666018	O campo valorOperacaoImobiliaria não deve estar preenchido, quando o campo indicadorNaoConstaValorOperacaoImobiliaria for true

Exibir: 10 1-1 de 1 itens

Página 1

Desistir Importar

## 4. REGRA DE FORMAÇÃO E CÁLCULO DO DÍGITO VERIFICADOR DO CÓDIGO CIB

O Código CIB é composto por sete caracteres alfanuméricos acrescido de um dígito verificador (DV) também alfanumérico. O código utiliza a base 32 proposta por Douglas Crockford, com a exclusão dos caracteres I, i, L, l, O, o, U e u.

A exclusão dos caracteres correspondentes às vogais “i”, “o” e “u” e à consoante “L” se justifica para evitar a confusão com os numerais 0 e 1 e para reduzir a ocorrência de palavras obscenas.

Para decodificar (decode) são aceitas as letras maiúsculas ou minúsculas, a vogal “i” e a consoante “L” serão tratadas como numeral 1 e a vogal “o” será tratada como o numeral 0. Não será aceita a vogal “u” nem caracteres especiais na decodificação. No ato de codificar (encode), apenas as letras maiúsculas serão utilizadas.

A conversão para o processo de decodificar e de codificar e o valor de cada caractere é o indicado na tabela a seguir:

Valor	0	1	2	3	4	5	6	7
Decode	0, O, o	1, l, i, L, l	2	3	4	5	6	7
Encode	0	1	2	3	4	5	6	7

Valor	8	9	10	11	12	13	14	15
Decode	8	9	A a	B b	C c	D d	E e	F f
Encode	8	9	A	B	C	D	E	F

Valor	16	17	18	19	20	21	22	23
Decode	G g	H h	J j	K k	M m	N n	P p	Q q
Encode	G	H	J	K	M	N	P	Q

Valor	24	25	26	27	28	29	30	31
Decode	R r	S s	T t	V v	W w	X x	Y y	Z z
Encode	R	S	T	V	W	X	Y	Z

O Código CIB terá uma máscara no formato AAAAAAA-D, sendo que o hífen tem a função apenas de particionar o código entre os caracteres originais e o dígito verificador. O hífen é ignorado durante o processo de decodificação.

O cálculo do dígito verificador será diferente a depender dos caracteres originais serem exclusivamente numéricos ou não.

Cálculo do DV quando os caracteres originais são exclusivamente numéricos

Neste caso, o cálculo do DV seguirá o mesmo algoritmo utilizado para o Nirf, segundo a regra do Módulo 11. Cada caractere é multiplicado pela sequência de fatores 8, 7, 6, 5, 4, 3 e 2, considerando a posição da esquerda para a direita. A soma dos produtos é dividida por 11 e o DV será a diferença entre 11 e o resto da divisão. Observa-se que, quando o resto da divisão for 0 ou 1, o DV calculado é 0.

Cálculo do DV quando os caracteres originais não são exclusivamente numéricos

Nesta situação, o cálculo do DV será efetuado da seguinte forma:

1. Para cada caractere codificado, o seu valor, conforme a tabela acima, será multiplicado pela sequência de fatores 4, 3, 9, 5, 7, 1 e 8, considerando a posição da esquerda para a direita;

2. A soma dos produtos será dividida por 31. O resto corresponderá ao valor do caractere que ocupará a posição do DV.

Por exemplo, o cálculo do DV para o Código CIB com caracteres originais A3N8Z4F será:

Encode	A	3	N	8	Z	4	F
Valor	10	3	21	8	31	4	15
Fator	4	3	9	5	7	1	8
Produto	40	9	189	40	217	4	120
Soma dos Produtos	619		Resto da divisão da soma dos produtos por 31		30	DV	Y

Assim, o Código CIB será A3N8Z4F-Y.

## 1. GLOSSÁRIO

**Conta gov.br:** mecanismo de acesso digital único do usuário aos serviços públicos com nível de segurança compatível com o grau de exigência, natureza e criticidade dos dados e das informações pertinentes ao serviço público solicitado.

**e-CAC:** canal de prestação de serviços digitais da Receita Federal do Brasil (RFB), disponível no portal único gov.br na internet, no endereço eletrônico <https://www.gov.br/receitafederal>.

**Identidade Digital Ouro:** aquela obtida por meio de cadastro validado em base de dados biométrica individualizada, de abrangência nacional, definida no inciso III do § 1º do art. 1º da Portaria SEDGGME nº 2.154, de 2021, ou em norma superveniente.

**Identidade Digital Prata:** aquela obtida por meio de cadastro com garantia de identidade mediante validador de acesso digital, nos termos do inciso II do § 1º do art. 1º da Portaria SEDGGME nº 2.154, de 23 de fevereiro de 2021.

**Procuração digital:** a procuração emitida por meio do e-CAC, a qual permite ao titular da serventia extrajudicial outorgar poderes para que um terceiro, pessoa física ou jurídica, acesse o sistema DOI *online* em seu nome.

---