

Tópicos

Adjudicação	3
Aforamento	4
Alienação de imóvel hipotecado	4
Alienação fiduciária	4
Alienação por iniciativa particular ou leilão judicial	5
Alienação sem valor pago	5
Alienações efetuadas por Espólio	5
Aquisição de imóvel com empréstimo, financiado pelo SFH e Saldo do FGTS	6
Aquisição de imóvel por Pessoa Jurídica domiciliada no exterior	6
Área do imóvel	7
Arrematação em leilão judicial ou extrajudicial	7
Arrendamento rural	8
Arrolamento de bens	8
Ausência de valor de alienação	8
Averbação de construção	8
Cartórios com atribuição distinta utilizando o mesmo CNPJ	8
Cédula Rural Hipotecária	8
Cessão de direitos e de posse	9
Cessão de direitos hereditários/meação	9
Cisão total ou parcial	10
Compra e venda	10
Confissão de dívida com garantia hipotecária	10
Cônjuge ou filho dependentes sem CPF	11
Constituição de condomínio	11
Construção de imóvel com utilização do saldo do FGTS	11
Contrato de mútuo	11
Conversão de valor de alienação	12
CPF do procurador	12
Dação em pagamento	13
Data da lavratura/registro/averbação	14
Data do negócio jurídico	14
Decisão Judicial – Alienante sem CPF	14
Desapropriação	15
Desfazimento de promessa de compra e venda	15

Desmembramento de imóvel rural em escritura única	15
Distrato de negócio	16
Divisão amigável.....	16
Doação.....	18
Doação em adiantamento da legítima	19
DOI Canceladora.....	19
DOI de anos anteriores.....	19
DOI Original	19
DOI Retificadora	19
Empresa extinta antes da obrigatoriedade de inscrição no CNPJ (CGC).....	20
Escritura de convenção de condomínio	20
Escritura em dólar	20
Escritura sem valor de ITBI	20
Escritura única, vários imóveis e respectivas matrículas e valor global.....	20
Escritura única com mais de uma operação imobiliária	21
Espólio sem CPF.....	21
Extinção de condomínio	21
Extinção de sociedade.....	22
Forma de alienação	22
Formal de partilha	22
Herança, legado ou meação.....	22
Imóvel alienado/adquirido antes de 1º de julho de 1994	23
Imóvel construído sobre terrenos diferentes	23
Imóvel transferido para a União, Estado ou Município	24
Incorporação e loteamento.....	24
Inscrição de desaparecidos no CPF	25
Integralização de capital	25
ITBI menor que o valor de alienação.....	25
Legislação da DOI	25
Limite de valor para apresentar DOI	25
Linha de crédito.....	26
Não-assinatura da escritura	26
Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)	26
Número de Inscrição Imobiliária Municipal	26
Obrigatoriedade de apresentar DOI.....	27
Obrigatoriedade de informar o CNPJ de empresas domiciliadas no exterior.....	27

Obrigatoriedade de informar o CPF de residentes no exterior	27
Obrigatoriedade de inscrição no CNPJ pelos serviços notariais e registrais	27
Pagamento em espécie	27
Partilha amigável ou litigiosa	28
Penalidades pela não entrega, entrega em atraso ou incorreções no preenchimento	28
Percentual de participação na operação	29
Permuta	33
Prazo e forma de entrega da DOI	35
Procuração em causa própria	35
Promessa de cessão de direitos	35
Promessa de compra e venda	36
Renúncia de usufruto	36
Retificação do ato	36
Retorno de capital próprio	37
Retorno do imóvel financiado ao agente financeiro	37
Revogação de doação de terreno	38
Securitização de crédito e constituição de hipoteca	38
Integralização de capital	38
Subscrição de capital com imóveis por empresa não cadastrada no CNPJ	38
Terras devolutas	39
Tipo de transação "Outros"	39
Título de clube	39
Usucapião	39
Usufruto	40
Valor de alienação	40
Valor de alienação de imóvel financiado pelo SFH	41
Valor de alienação em cruzados novos	41
Valor de alienação em Ufir	41
Valor de alienação global	41
Valor de alienação global e matrículas diferentes	42

Adjudicação

1. Qual o conceito do tipo de transação "Adjudicação", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: É o ato judicial ou extrajudicial mediante o qual se estabelece e se declara que a propriedade de uma coisa (bem imóvel) se transfere de seu primitivo dono (transmitente) para o credor (adquirente), que então assume sobre ela todos os direitos de domínio e posse inerentes a toda e qualquer alienação.

Aforamento

2. Qual o conceito do tipo de transação "Aforamento", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: É o contrato por meio do qual a União atribui a terceiros o domínio útil de imóveis da União, espécie de direito real sobre a propriedade. Esse instrumento é utilizado nas situações em que coexistirem a conveniência de destinar o imóvel e, ao mesmo tempo, manter o vínculo da propriedade pública (§ 2º do art. 64 do Decreto-Lei 9.760/1946).

Alienação de imóvel hipotecado

3. Qual o valor de alienação deve ser informado na DOI no caso de alienação de um imóvel hipotecado em que o adquirente apenas assume a dívida junto ao banco?

R: Como regra geral valor de alienação é o valor informado pelas partes. Na inexistência desses valores deve ser assinalada a opção "Valor não consta nos documentos".

Alienação fiduciária

4. Nas operações de compra e venda de imóvel com alienação fiduciária há dois registros na matrícula: um relativo à compra e venda e outro à alienação fiduciária. É necessário fazer uma DOI para cada registro?

R: Não. Deve ser enviada apenas uma DOI relativa à operação com a informação de que houve alienação fiduciária.

5. É obrigatória a emissão da DOI ainda que o imóvel seja dado em garantia de alienação fiduciária?

R: Sim. Para os efeitos fiscais é irrelevante se no contrato de venda consta cláusula com garantia de alienação fiduciária.

6. Quando há lavratura de escritura de alienação fiduciária sem um negócio jurídico de compra e venda de imóvel, é necessário enviar a DOI?

R: Não, a alienação fiduciária possui características específicas. A transferência da propriedade para o credor fiduciário é resolúvel, extinguindo-se com o

pagamento da obrigação garantida. Entretanto, se houver a consolidação da propriedade em nome do fiduciário deve ser emitida a declaração.

Alienação por iniciativa particular ou leilão judicial

7. Qual o conceito do tipo de transação "Alienação por iniciativa particular", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: A alienação por iniciativa particular é uma modalidade de venda de bens que ocorre fora do âmbito de um leilão público, mas dentro de um processo judicial. Neste caso, o juiz permite que as partes envolvidas (credor e devedor) negociem a venda do bem penhorado diretamente com terceiros, respeitando os valores mínimos determinados pela justiça e as condições previamente estabelecidas.

8. Qual o conceito do tipo de transação "Leilão judicial", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: O leilão judicial é uma modalidade de venda pública de bens que ocorre no âmbito de um processo judicial, geralmente na fase de execução, com o objetivo de liquidar dívidas ou obrigações. Nesta modalidade, bens móveis ou imóveis são leiloados a quem oferecer o maior lance, respeitando o valor mínimo fixado pela justiça.

Alienação sem valor pago

9. Qual valor de alienação deve ser informado na DOI, no caso de aquisição de imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação (SFH), em que o alienante apenas transfere a dívida ao adquirente sem receber nenhum valor?

R: Nos termos do art. 1º da Lei nº 8.004/1990, o mutuário do Sistema Financeiro de Habitação (SFH) pode transferir a terceiros os direitos e obrigações decorrentes do respectivo contrato. A formalização de venda, promessa de venda, cessão ou promessa de cessão relativas a imóvel financiado através do SFH dar-se-á em ato concomitante à transferência do financiamento respectivo, com a interveniência obrigatória da instituição financiadora. Deve ser informado no campo "Valor da Operação" o valor acertado entre as partes. Preencher o campo "Valor Pago até a Data do Ato" com zeros.

Alienações efetuadas por Espólio

10. Como deve ser preenchida a DOI no caso de alienações efetuadas pelo espólio?

- a) A DOI deve ser emitida em nome do espólio se a lavratura ou registro do ato ocorrer antes da homologação do formal da partilha. Caso o "falecido" não possua número de inscrição no CPF, o interessado deve procurar uma unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil e solicitar a sua inscrição;

- b) Se a lavratura ou registro do ato ocorrer após a homologação do formal de partilha, a DOI deve ser emitida em nome dos herdeiros, quando serão observadas as situações normais para um ou mais alienantes.

Aquisição de imóvel com empréstimo, financiado pelo SFH e Saldo do FGTS

11. Aquisição de um terreno com valor constante na escritura de R\$ 20.000,00 e o adquirente tomou empréstimo na instituição financeira para construção no valor de R\$ 50.000,00, sendo que o referido empréstimo e suas condições constam do registro de imóvel. Como informar o valor da operação do imóvel?

R: O valor da operação a ser informado na DOI é R\$ 20.000,00, ou seja, o valor do terreno negociado. Se o valor pago até a data do ato, que corresponde à soma dos recursos próprios, FGTS, e desconto/subsídio da União, superar o montante relativo ao terreno, informar no campo “Forma de pagamento” a opção “Quitado à vista”.

12. Qual valor de alienação deve ser informado na DOI, no caso de aquisição de imóvel com pagamento de sinal, juntamente com a utilização do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço (FGTS) para abater o saldo financiado pelo SFH e desconto?

R: O valor pago até a data do ato deve corresponder à soma dos recursos próprios, FGTS, e desconto/subsídio da União. Apenas devem ser informados os valores constantes dos documentos.

Aquisição de imóvel por Pessoa Jurídica domiciliada no exterior

13. Como emitir a DOI no caso da existência de contrato de linha de crédito para a aquisição do imóvel, sendo que a empresa é estrangeira, não está inscrita no Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ) e o valor do contrato foi fixado em dólar?

R: Conforme previsto no Anexo I, inciso XVI da Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 6 de dezembro de 2022, estão obrigadas à inscrição no CNPJ as entidades domiciliadas no exterior que, no País, sejam titulares de direitos sobre imóveis.

Existindo contrato fixando o valor de alienação/aquisição em moeda estrangeira, referido valor deve ser convertido em reais, para fins de preenchimento da DOI, utilizando-se o valor do dólar dos Estados Unidos da América fixado para compra na data da transação imobiliária.

Área do imóvel

14. Na alienação de uma casa e de um terreno anexo qual área deve ser informada na DOI? A área do terreno, da casa ou a soma de ambos?

R: Se os terrenos tiverem matrículas individuais deve ser emitida uma declaração para cada um, informando a área de cada imóvel. Porém, se se tratar de imóvel com matrícula única e construção averbada, deve ser emitida uma declaração informando a área total.

15. Na alienação de um apartamento e box (garagem) qual área deve ser informada na DOI? A área do apartamento, do box ou a soma dos dois?

R: Se o apartamento e o box (garagem) possuírem matrículas diferentes e valores de alienação individuais, deve ser emitida uma declaração para cada um, informando as respectivas áreas.

Serventia com atribuição de Notas: se o apartamento e o box possuírem matrículas distintas, porém constar no documento valor de alienação global deve ser emitida apenas uma declaração informando a matrícula do apartamento e a soma das áreas.

Serventia com atribuição de Registro de Imóveis: preencher uma DOI para cada matrícula. Proporcionalizar o valor da alienação com base na área de cada matrícula.

Arrematação em leilão judicial ou extrajudicial

16. Que tipo de transação deve ser informada na DOI no caso de imóvel arrematado em hasta pública ou leilão judicial?

R: Deve ser selecionada na ficha "Operação Imobiliária", campo "Tipo de Operação Imobiliária ", a opção "Alienação por iniciativa particular ou leilão judicial".

17. Que tipo de transação deve ser informada na DOI no caso de imóvel arrematado em leilão extrajudicial?

R: Deve ser selecionada na ficha "Operação Imobiliária", campo "Tipo de Operação Imobiliária ", a opção "Outras Operações Imobiliárias". No campo "Descrição de Outras Operações Imobiliárias" informar "Arrematação em leilão extrajudicial"

Arrendamento rural

18. É obrigatória a apresentação da DOI no caso de arrendamento de imóvel rural?

R: Não. O arrendamento de imóvel rural não caracteriza transferência de propriedade do bem e sim sua utilização por um preço contratado (aluguel).

Arrolamento de bens

19. Deve ser enviada DOI no registro do termo de arrolamento de bens e direitos previsto no art. 64 da Lei nº 9.532/1997?

R: O arrolamento de bens não caracteriza transferência de titularidade do imóvel, portanto, não cabe a apresentação de DOI.

Ausência de valor de alienação

20. Qual o procedimento a ser observado na ausência de valor de alienação? Pode ser informado no campo "Valor da Operação", o valor de mercado do imóvel?

R: Não. Na ausência de valor de alienação deve ser selecionada a opção “Valor não consta nos documentos”.

Averbação de construção

21. É obrigatória a emissão da DOI na averbação de uma casa em terreno adquirido anteriormente, já tendo sido emitida DOI relativa à aquisição do terreno?

R: Não. A obrigatoriedade de emissão da DOI aplica-se somente no caso de registro ou averbação que caracteriza a transferência do imóvel.

Cartórios com atribuição distinta utilizando o mesmo CNPJ

22. Cartório com as atribuições de Registro de Títulos e Documentos e Ofício de Notas pode informar o mesmo CNPJ para a apresentação da DOI, englobando os dois Ofícios no mesmo CNPJ ou deve ser cadastrado conforme as atribuições?

R: O sistema DOIWeb permite o cadastramento das seguintes atribuições para o mesmo CNPJ: Notas, Registro de Imóveis e Registro de Títulos e Documentos. Na ficha Identificação Cadastral da Serventia devem ser indicadas as atribuições exercidas. Entretanto, na ficha Operação Imobiliária, seleciona-se somente a atribuição de acordo com a natureza da operação imobiliária realizada.

Cédula Rural Hipotecária

23. É obrigatória a entrega da DOI no caso de registro de Cédula Rural Hipotecária?

R: Não. A emissão da DOI será obrigatória apenas se a hipoteca for executada e o bem transferido para o credor.

Cessão de direitos e de posse

24. Quais os tipos de cessões de direitos que deverão ser informados na DOI?

R: Todas as cessões de direitos reais sobre imóveis, ainda que firmadas por instrumentos particulares ou públicos, devem ser informadas na DOI.

25. Como emitir a DOI no caso de cessão de posse se o imóvel não possui matrícula?

R: Cessão de posse configura-se uma cessão de direitos. A cessão só pode ser efetuada pelos Cartórios de Ofício de Notas e de Registro de Títulos e Documentos. Se o imóvel não possuir matrícula ou CNM preencher o campo com zeros.

26. Como deve ser emitida a DOI no caso de cessão de direitos hereditários sem a identificação dos bens?

R: Deve ser emitida uma DOI para cada imóvel, exigindo-se do cedente, para tanto, a discriminação dos direitos sobre bens imóveis compreendidos dentre os direitos hereditários.

27. Qual o conceito do tipo de transação "Cessão de direitos", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: É o contrato, a título oneroso ou gratuito, pelo qual a pessoa titular de direitos (cedente) transfere a outra (cessionária) esses mesmos direitos, tornando-se a cessionária sub-rogada em todos os direitos do cedente.

Cessão de direitos hereditários/meação

28. Como deve ser preenchida a DOI no caso de cessão de direitos hereditários/meação?

R: A DOI deve ser emitida em nome do espólio se a lavratura ou registro do ato ocorrer antes da partilha. Caso o "falecido" não possua número de inscrição no CPF, o interessado deve procurar uma unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil e solicitar a sua inscrição.

29. Deve ser indicada a forma de pagamento, nos casos em que a cessão de direitos hereditários é feita de forma onerosa?

R: Sim. Sempre que a operação imobiliária for onerosa há uma contraprestação ou troca de valores, sendo necessário informar a forma de pagamento.

30. Como deverá ser feita a DOI de Escritura Pública de Cessão de Direitos Hereditários?

Se a cessão de direitos hereditários for sobre bem singular, emitir a DOI apenas para o imóvel que foi objeto da cessão.

Se a cessão de direitos hereditários tiver por objeto a integralidade e/ou parte da quota do herdeiro cedente e envolver mais de imóvel, emitir uma DOI para cada imóvel que foi objeto da cessão.

Cisão total ou parcial

31. Qual o conceito do tipo de transação "Cisão total ou parcial", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: A cisão é a operação pela qual a companhia transfere parcelas do seu patrimônio para uma ou mais sociedades, constituídas para esse fim ou já existentes, extinguindo-se a companhia cindida, se houver versão de todo o seu patrimônio, ou dividindo-se o seu capital, se parcial a cisão.

32. Que tipo de transação ocorre quando em uma cisão um dos sócios deixa a sociedade retirando imóveis que integravam o patrimônio desta?

R: Retorno de Capital Próprio, exceto na Extinção de Pessoa Jurídica, ainda que tenha ocorrido cisão total.

CNPJ cancelado

33. Na lavratura de escritura de compra e venda, os cartórios devem exigir situação cadastral regular de empresas inativas, extintas?

R: Não, mesmo porque a transação imobiliária pode ter sido efetuada quando a empresa se encontrava em situação regular. Na transmissão da declaração são aceitos os CNPJ válidos, ainda que a situação cadastral da empresa seja suspensa, inapta ou baixada.

Compra e venda

34. Qual o conceito do tipo de transação "Compra e venda", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: É o contrato em que uma pessoa (vendedor) se obriga a transferir a outra (comprador) o domínio de um bem imóvel (ou mais), mediante o pagamento de certo preço em dinheiro.

Confissão de dívida com garantia hipotecária

35. É obrigatória a emissão da DOI quando do registro de Confissão de Dívida com Garantia Hipotecária?

R: Não, a emissão da DOI é obrigatória quando ocorre a transferência de propriedade. Porém, se a dívida não for quitada e a hipoteca executada a emissão da DOI será obrigatória.

36. É obrigatória a emissão da DOI no caso de escritura pública de abertura de crédito fixo com garantia hipotecária e fidejussória?

R: Não, a obrigatoriedade da emissão DOI ocorre quando há a transferência de propriedade. Porém, se o empréstimo não for quitado e a hipoteca executada, a emissão da DOI será obrigatória, tendo em vista a transferência de titularidade do imóvel.

Cônjuge ou filho dependentes sem CPF

37. O cônjuge ou filho dependentes sem número de inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas (CPF) pode utilizar o número de inscrição no CPF do marido/pai quando da participação em operação imobiliária?

R: Não. O art. 34 do Decreto nº 3.000/1999, que permitia que o cônjuge ou filho dependentes utilizassem o número de inscrição do marido/pai, foi revogado. O art. 3º do Decreto nº 9.580/2018 dispõe expressamente que os menores e outros incapazes devem possuir número de inscrição próprio no Cadastro de Pessoas Físicas – CPF.

Constituição de condomínio

38. O fato de o proprietário construir em condomínio prédio de apartamentos residenciais, sendo que as unidades autônomas não foram negociadas, torna obrigatória a emissão da DOI?

R: Não. A emissão da DOI é obrigatória quando ocorre a transferência de titularidade da unidade autônoma (alienação).

Construção de imóvel com utilização do saldo do FGTS

39. Deve-se emitir a DOI no caso de construção de uma casa com financiamento do SFH e utilização do FGTS para abater o saldo devedor em terreno adquirido anteriormente?

R: A emissão da DOI é obrigatória somente quando ocorre a transferência de propriedade. Neste caso, a declaração deve ter sido emitida quando da aquisição do terreno.

Contrato de mútuo

40. Que tipo de transação deve ser informada na DOI no caso de escritura pública de mútuo de dinheiro com pacto adjeto de hipoteca e outras obrigações com utilização do FGTS?

R: Deve ser selecionada a opção "Compra e venda" no campo "Tipo de transação". A transação objeto da escritura pública mencionada nada mais é que uma compra e venda. Na mesma escritura são documentadas as seguintes operações:

a) contrato de mútuo (empréstimo de uma instituição financeira), que, somado ao FGTS do adquirente, quitará o imóvel, (forma de pagamento);

b) garantia hipotecária que o adquirente passa em favor da instituição financeira ou ao alienante.

Atenção

Empréstimo (contrato de mútuo) e hipoteca isolados não caracterizam uma transação imobiliária, mas quando vinculados à uma operação imobiliária sim, e o tipo de transação a ser informado deve ser Compra e Venda.

Conversão de valor de alienação

41. Deve-se converter o valor de alienação, quando houver mudança da unidade monetária brasileira entre a data informada no documento levado a registro e a data da lavratura/registro/averbação?

R: Não. O valor de alienação deve ser informado na DOI utilizando-se a unidade monetária vigente à época da transação imobiliária, ou seja, sem conversão da moeda.

CPF do procurador

42. Em 1996 foi firmado um contrato particular de venda de imóvel e levado a registro somente em 2001. O alienante do imóvel é falecido, não possui número de inscrição no CPF e não há inventariante. Existe uma procuração em causa própria. Na DOI pode ser informado o número de inscrição no CPF do procurador como alienante?

R: Não. O interessado deve procurar uma unidade da Secretaria da Receita Federal para solicitar a inscrição do falecido. Para saber a documentação necessária a ser apresentada acesse o sítio da RFB, opção "Serviços para o Cidadão", "Cadastros", "Inscrição no CPF".

Deve também ser informado o número de inscrição no CPF do procurador em campo próprio, tendo em vista a existência de procuração.

43. Quando dois procuradores assinam a procuração em conjunto, basta informar o número de inscrição no CPF de um deles?

R: Não. Devem ser informados todos os procuradores que participaram do ato representando os alienantes/adquirentes.

44. No caso de uma pessoa jurídica ser procuradora, deve ser informado o número de inscrição no CPF do representante legal?

Sim. Dever ser informado o número do CNPJ da pessoa jurídica procuradora e o CPF de todos os representantes que participaram do ato.

45. Para fins de preenchimento da DOI, como se procede às representações do espólio?

R: Assinalar a opção “Sim” na pergunta “O alienante/adquirente é espólio?”. Após a resposta será habilitado o campo “CPF do inventariante” para preenchimento.

46. Para fins de preenchimento da DOI, como se procede às representações do incapaz?

R: Assinalar a opção “Sim” na pergunta “Escritura/Documento assinado por Representante/Assistente/Procurador?”. Após a resposta será habilitado o campo “CPF/CNPJ do Representante/Assistente/Procurador” para preenchimento.

47. Como deve ser preenchida a DOI quando na transação imobiliária o alienante e o adquirente são representados pelo mesmo procurador?

R. Deve ser informado no campo “CPF/CNPJ do Representante /Assistente/Procurador”, nas fichas "Alienante" e "Adquirente", o número de inscrição no CPF do procurador.

Dação em pagamento

48. Qual o conceito do tipo de transação "Dação em pagamento", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: É a extinção de uma obrigação consistente no pagamento da dívida mediante a entrega de um objeto diverso daquele convencionado. Nesses termos, o devedor transfere ao credor da obrigação um bem imóvel que é de sua propriedade.

49. No preenchimento da DOI, que forma de alienação deve ser informada quando o imóvel é transferido para saldar uma dívida (dação em pagamento)?

R: A dação em pagamento não é um contrato. Esse negócio resulta de um contrato anterior, geralmente um contrato de mútuo ou empréstimo. Pela dação em pagamento, segundo o Art. 356 do Código Civil, “O credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida”. Assim, deve ser selecionada a

opção "Não se aplica" no campo "Forma de pagamento" da ficha "Operação Imobiliária".

Data da lavratura/registro/averbação

50. O que deve ser considerado como data da lavratura, registro ou averbação para fins de preenchimento da DOI?

R: Deve ser considerado como data da lavratura, registro ou averbação, no caso do:

- a) Cartório de Ofício de Notas, a data de lavratura do documento (escritura, procuração etc);
- b) Cartório de Registro de Imóveis, a data em que se efetuou o registro ou averbação na matrícula;
- c) Cartório de Registro de Títulos e Documentos, a data em que o documento foi levado a registro.

Data do negócio jurídico

51. O que deve ser informado como data do negócio jurídico no caso de uma operação efetuada em 1998 por contrato particular e levado a registro apenas em 2002?

R: A data do negócio jurídico é a data das escrituras, escritos, atos, cartas de sentença, formais de partilha, certidões, mandados, contratos ou termos administrativos descritos no art. 221 da Lei nº 6.015/1973.

Se houver contrato anterior registrado em Títulos e Documentos, apresentado e descrito na escritura ou instrumento particular celebrado entre as partes deve ser informada a data neles constantes.

Deve ser a mesma para todos os cartórios, independentemente da data da anotação/averbação/lavratura /registro.

Decisão Judicial – Alienante sem CPF

52. Como informar o número de inscrição no CPF de alienante no caso de mandado judicial determinando o registro de desapropriação para fins de instalação de Usina Elétrica, em que não se localizou um ou mais proprietários?

R: Assinalar a opção “Não” na pergunta “CPF/CNPJ identificado?”. Após a resposta será habilitado o campo “Motivo da não identificação do CPF/CNPJ” para preenchimento. Selecionar a opção “Sem CPF/CNPJ – Decisão Judicial”.

Desapropriação

53. Qual o conceito do tipo de transação "Desapropriação para fins de Reforma Agrária", no contexto específico de uma operação imobiliária?

É a desapropriação regulamentada pela Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993.

54. Qual o conceito do tipo de transação "Desapropriação, exceto para Reforma Agrária", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: Todas as demais modalidades de desapropriação, que é o ato emanado do poder público, em virtude do qual se declara resolvido o domínio privado sobre um imóvel, a fim de que seja transferido para o domínio público, justificando-se por necessidade ou utilidade pública, ou por interesse social.

55. É obrigatória a emissão da DOI no caso de desapropriação de imóvel?

R: Sim, é obrigatória a emissão da DOI em qualquer caso de desapropriação, tendo em vista que é obrigatória a emissão da DOI em qualquer hipótese de operação imobiliária de aquisição ou alienação.

Desfazimento de promessa de compra e venda

56. É obrigatória a emissão da DOI no caso de aquisição de um lote (loteamento) por promessa de compra e venda e averbada há mais de 5 anos, sendo que o negócio foi desfeito?

R: Sim. Neste caso deve ser selecionada na respectiva declaração, ficha "Operação Imobiliária", campo "Tipo Operação Imobiliária", a opção "Distrato de Negócio". Deve ter sido emitida uma DOI por ocasião da aquisição do lote.

Desmembramento de imóvel rural em escritura única

57. Como emitir a DOI no caso de desmembramento do imóvel rural em várias unidades, realizada em escritura única?

R: Se a operação foi apenas de desmembramento devem ser observados os seguintes procedimentos:

- a) Cartório de Ofício de Notas: deve ser emitida uma declaração para cada unidade resultante, ainda que realizada em escritura única. Na ficha "Operação Imobiliária", campo "Tipo Operação Imobiliária", selecionar a opção “Outras Operações Imobiliárias”. Informar no campo “Descrição de Outras Operações Imobiliárias”: Desmembramento de imóvel rural.

- b) Cartório de Registro de Imóveis: deve ser emitida uma declaração original para cada unidade desmembrada, com informação da nova matrícula, ainda que realizada em escritura única. Na ficha "Operação Imobiliária", campo "Tipo Operação Imobiliária", selecionar a opção "Outras Operações Imobiliárias". Informar no campo "Descrição de Outras Operações Imobiliárias": Desmembramento de imóvel rural.

Distrato de negócio

58. Qual o conceito do tipo de transação "Distrato de negócio", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: É a convenção em virtude da qual se promove a dissolução de um contrato, seguindo-se as mesmas regras que se fizeram próprias à formação do contrato, assim desfeito.

Divisão amigável

59. É obrigatória a emissão da DOI no caso de escritura de divisão amigável de uma fazenda?

R: Sim. A divisão amigável de imóvel caracteriza-se como uma alienação e, portanto, sujeita à apresentação da declaração.

60. Como fazer a DOI de uma escritura pública de divisão amigável?

R: É necessário fazer uma declaração para cada imóvel, uma vez que a aquisição de cada unidade autônoma configura uma operação imobiliária.

Exemplo:

Operação imobiliária: divisão amigável (opção 39 – Outras operações imobiliárias).

Descrição de outras operações imobiliárias: divisão amigável de imóvel

Preencher o campo matrícula com zeros e informar o número de inscrição imobiliária de cada imóvel resultante.

Informação nas fichas "Alienantes/Adquirentes":

Imóvel antes da divisão amigável – matrícula xxxx - área 266 m²

Titular	% de propriedade do imóvel
A	22,50%
B (cônjuge de A)	22,50%
C	16,80%
D (cônjuge de C)	16,80%
E	10,70%
F (cônjuge de E)	10,70%

Total	100,00%
-------	---------

1º passo – calcular a participação dos adquirentes para cada um dos imóveis resultantes da divisão, com base no valor atribuído a cada unidade.

Área 1 - 140 m²

Valor da operação: R\$ 181.844,86

Valor da parte transacionada: 100% (a ficha Imóvel deve ser preenchida com as informações do imóvel resultante).

Adquirentes	Valor da operação (parte transferida)	Percentual (Valor/total)
A	32.477,49	17,86%
B (cônjuge de A)	32.477,49	17,86%
C	58.444,94	32,14%
D (cônjuge de C)	58.444,94	32,14%
Total	181.844,86	100,00%

Área 2 - 126 m²

Valor da operação: R\$ 286.311,32

Valor da parte transacionada: 100% (a ficha Imóvel deve ser preenchida com as informações do imóvel resultante).

Adquirentes	Valor da operação (parte transferida)	Percentual (Valor/total)
A	78.735,61	27,50%
B (cônjuge de A)	78.735,61	27,50%
E	64.420,05	22,50%
F (cônjuge de E)	64.420,05	22,50%
Total	286.311,32	100,00%

2º passo – informar as participações dos alienantes e adquirentes para cada imóvel.

Área 1 - 140 m² - R\$ 181.844,86

Alienantes		Adquirentes	
A	22,50%	A	27,50%
B (cônjuge de A)	22,50%	B (cônjuge de A)	27,50%
C	16,80%	C	22,50%
D (cônjuge de C)	16,80%	D (cônjuge de C)	22,50%
E	10,70%	Total	100%
F (cônjuge de E)	10,70%		
Total	100,00%		

Área 2 - 126 m² - R\$ 286.311,32

Alienantes		Adquirentes	
A	22,50%	A	17,86%
B (cônjuge de A)	22,50%	B (cônjuge de A)	17,86%
C	16,80%	C	32,14%
D (cônjuge de C)	16,80%	D (cônjuge de C)	32,14%
E	10,70%	Total	100%
F (cônjuge de E)	10,70%		
Total	100,00%		

Doação

61. Qual o conceito do tipo de transação "Doação", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: É o contrato em que uma pessoa (doador), por liberalidade, transfere do seu patrimônio um bem imóvel (ou mais) para o de outra (donatário), que o aceita. Usar a opção “Doação, exceto em Adiantamento de Legítima” em todas as

hipóteses de doação que não se enquadrarem como “Doação em adiantamento da legítima”.

62. Um sindicato recebeu da prefeitura doação de 50 lotes de terreno. Posteriormente os lotes serão alienados pelo sindicato. É obrigatória a emissão da DOI?

R: Sim. Deve ser emitida uma declaração para cada lote doado, tendo em vista que é obrigatória a emissão de uma declaração para cada imóvel alienado.

63. É obrigatória a emissão da DOI no caso de doação de quinhentos lotes pela prefeitura municipal? Se positivo, pode ser emitida apenas uma declaração?

R: Sim. Deve ser emitida uma DOI para cada lote doado.

Doação em adiantamento da legítima

64. Qual o conceito do tipo de transação "Doação em adiantamento da legítima", no contexto específico de uma operação imobiliária?

É a doação de ascendentes a descendentes, ou de um cônjuge a outro que importa adiantamento do que lhes cabe por herança.

DOI Canceladora

65. Em que hipótese deve ser emitida DOI Canceladora?

R: Deve ser emitida nos casos em que a operação imobiliária, informada em DOI entregue à Receita Federal do Brasil, não se concretizar ou quando houver duplicidade de declarações.

DOI de anos anteriores

66. É obrigatória a entrega da DOI referente a uma operação realizada em 1996, celebrada por contrato particular e levado a registro em 2012?

R: Sim. A DOI deverá ser entregue para as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas, independentemente da data da celebração do contrato particular.

DOI Original

R: DOI Original deve ser emitida para informar a primeira ocorrência referente à lavratura, anotação, matrícula, registro e averbação do ato (documento) que deu origem a operação imobiliária. O sistema DOIWeb atribui automaticamente o Número de Controle da Declaração.

DOI Retificadora

67. Quando deve ser emitida DOI Retificadora? (ver também Retificação do ato)

R: Deve ser emitida quando o cartório necessitar retificar uma declaração já entregue à Secretaria da Receita Federal do Brasil.

Empresa extinta antes da obrigatoriedade de inscrição no CNPJ (CGC)

68. Como informar o CNPJ na transação imobiliária em que a empresa foi constituída e extinta, antes da obrigatoriedade de inscrição no CGC(CNPJ) junto ao Ministério da Fazenda?

R: Se a alienação/aquisição foi efetuada antes de 1/1/65, data da vigência da Lei nº 4.503, de 30 de novembro de 1964, que instituiu a obrigatoriedade de inscrição no CGC(CNPJ), informar o número de inscrição no CPF do(s) titular(es) e/ou sócio(s) da empresa.

Escritura de convenção de condomínio

69. Deve ser emitida DOI quando da lavratura de Escritura de Convenção de Condomínio?

R: Não. A apresentação da DOI é obrigatória quando são anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas operações imobiliárias que caracterizam a transferência da propriedade ou de direito real sobre imóveis.

Escritura em dólar

70. Como efetuar a conversão para reais de uma operação imobiliária escriturada em dólar, para fins de informar o valor de alienação na DOI?

R: O valor de alienação a ser informado na DOI deve ser o vigente à época da transação imobiliária e em unidade monetária nacional. No caso de existir decisão judicial determinando que a escritura seja registrada em dólar, a conversão para reais deve ser efetuada utilizando-se o valor do dólar dos Estados Unidos da América fixado para compra na data da transação imobiliária.

Escritura sem valor de ITBI

71. É obrigatória a emissão da DOI se não incide ITBI quando da lavratura de escritura de divisão amigável de uma fazenda?

R: A emissão da DOI é obrigatória quando ocorre a transferência de titularidade do imóvel, independentemente de ter ou não incidência de ITBI.

Escritura única, vários imóveis e respectivas matrículas e valor global

72. Como emitir a DOI no caso de alienação de três imóveis com matrículas distintas, sendo que na escritura única não consta valor de alienação individualizado?

R: Deve ser emitida uma DOI para cada imóvel alienado/adquirido. O cartório deve solicitar ao alienante/adquirente a individualização do valor dos imóveis ou informar o valor que serviu de base de cálculo do ITBI correspondente a cada imóvel.

Escritura única com mais de uma operação imobiliária

73. Como emitir a DOI no caso de uma escritura de cessão de direitos com compra e venda?

R: Deve ser emitida uma DOI para cada operação imobiliária: uma para a cessão de direitos e outra para a compra e venda. A escritura deve indicar, de forma precisa, meios e formas de pagamento que tenham sido utilizados no contexto de realização de cada operação imobiliária. (art. 165-A do Provimento CNJ nº 149/2023, com a redação dada pelo Provimento CNJ nº 161/2024).

Espólio sem CPF

74. Nos casos de espólio, quando o "de cujus" não possuir número de inscrição no CPF, deve-se informar na DOI o número de inscrição no CPF do inventariante, meeiro ou herdeiro?

R: Não. O interessado deve procurar uma unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil para solicitar a inscrição no CPF do falecido.

75. Como preencher a DOI se os transmitentes, numa operação realizada em decorrência de adjudicação compulsória, de acordo com o título anterior não possuem número de inscrição no CPF, pois adquiriram o imóvel por herança em 1956, sendo que à época não era exigida qualificação das partes, o que passou a ser em 1976, por força do art. 176 da Lei nº 6.015, de 1973?

R: Se na data em que foi efetuado o registro anterior ao da adjudicação compulsória não era exigida a qualificação das partes, deve ser informado na ficha Alienantes que o CPF/CNPJ não está identificado. Se a adjudicação foi judicial selecionar a opção "Sem CPF/CNPJ – Decisão Judicial". Selecionar a opção "Não consta no documento" nas outras hipóteses.

Extinção de condomínio

76. Dois condôminos "A" e "B" resolveram extinguir o condomínio e fazer a divisão amigável do imóvel. O imóvel foi dividido em 02 (duas) partes iguais, sendo que o ex-condômino "A" resolveu alienar sua parte a terceiros. Deve ser emitida a DOI?

R: Sim. Devem ser emitidas duas DOI's. Emitir uma DOI para o imóvel que não foi alienado (Outras operações: divisão amigável) e outra para a alienação da parte do imóvel do ex-condômino "A". Fica dispensado o envio da DOI relativa à divisão amigável do imóvel alienado.

Extinção de sociedade

77. Na transferência de imóvel, por ocasião do término de uma sociedade, retornando-o ao proprietário original, que tipo de transação deve ser informado?

R: Neste caso deve ser selecionada na respectiva declaração, ficha "Operação Imobiliária", campo "Tipo Operação Imobiliária", a opção " Retorno de Capital Próprio na Extinção de Pessoa Jurídica", pois o bem imóvel do ativo da pessoa jurídica extinta foi entregue ao titular, ao sócio ou acionista a título de devolução de sua participação no capital social.

Forma de alienação

78. Na ficha "Informações sobre a Alienação", campo "Forma de Alienação", a expressão "não se aplica" é usada em que casos?

R: Nos casos de Adjudicação, Consolidação da Propriedade em Nome do Fiduciário, Doação, exceto em Adiantamento de Legítima, Doação em Adiantamento da Legítima, Integralização de Capital, Dação em Pagamento, Inventário, Part. Separação/Divórcio/União Estável, Distrato de Negócio, Permuta, se não houver "torna" (diferença em dinheiro), Retorno de Capital Próprio na Extinção de Pessoa Jurídica, Retorno de Capital Próprio, exceto na Extinção de Pessoa Jurídica e Usucapião.

Formal de partilha

79. Qual a data de alienação deve ser considerada no caso de formal de partilha homologado em maio de 2000 e registrado em cartório em agosto de 2000?

R: Deve ser informada a data da homologação do formal de partilha.

80. Na transferência de imóvel decorrente de herança, em que o formal de partilha foi homologado em 1999 e levado a registro em 2002, qual valor de alienação deve ser informado? Valor de mercado do bem?

R: Para os efeitos fiscais a transferência dos bens se realiza na data da homologação do formal de partilha. Deve ser informado como valor de alienação, o valor de avaliação constante do formal de partilha, sem qualquer atualização.

Herança, legado ou meação

81. Qual o conceito do tipo de transação "Inventário", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: Inventário é o procedimento judicial ou extrajudicial que visa relacionar, descrever minuciosamente e avaliar os bens do falecido, para possibilitar que se reparta o acervo entre os herdeiros e legatários.

82. Como fazer a DOI no caso de inventário que possui meação?

R: Informar no campo “Valor da parte transacionada do imóvel” apenas a parte transmitida aos herdeiros e legatários.

A meação não configura alienação/aquisição de imóvel e não integra a base de cálculo do ITCMD.

O alienante é o falecido e os adquirentes são os herdeiros e legatários.

O direito do meeiro é próprio e não sucessório, sendo que ele não participa da transmissão dos bens, salvo se também for herdeiro.

Exemplo:

Descrição da operação: falecimento de um dos cônjuges. Partilha dos 50% do falecido. Dois herdeiros.

Valor do imóvel: R\$ 700.000,00

Valor da operação: R\$ 375.000,00

Valor da base de cálculo do ITCMD: R\$ 375.000,00

Valor da parte transacionada do imóvel: 50%

Informação nas fichas “Alienantes/Adquirentes”:

Alienantes		Adquirentes	
Espólio do falecido	100%	Filho 1	50%
		Filho 2	50%

Obs: A meação não é objeto da operação.

Imóvel alienado/adquirido antes de 1º de julho de 1994

83. Como deve ser feita a conversão para fins de determinação do valor de alienação em reais, nos casos de imóveis alienados/adquiridos antes de 1994 por instrumento particular e somente levado a registro em 1998?

R: Não deve ser efetuada a conversão. O valor de alienação a ser informado será o vigente à data da efetiva transação, constante no documento particular apresentado.

Imóvel construído sobre terrenos diferentes

84. Na transação imobiliária de um prédio construído sobre cinco terrenos e matrículas diferentes, qual matrícula deve ser informada na DOI?

R: Como regra geral deve ser emitida uma DOI para cada imóvel alienado/adquirido. Neste caso foi construído um prédio em cinco terrenos sem realizar a unificação das matrículas. Portanto, a DOI deve ser emitida informando a primeira matrícula emitida (menor número).

Imóvel transferido para a União, Estado ou Município

85. Qual o CNPJ deve ser informado na DOI quando a transferência do imóvel se der por adjudicação à União Federal, Estado ou Município?

R: Na hipótese da União, Estado ou Município participarem de transação imobiliária devem ser informados:

a) União - o CNPJ da Secretaria de Estado da Administração e do Patrimônio;

b) Estado – adotar o número de inscrição principal do ente federativo no CNPJ, conforme a IN Conjunta RFB/STN nº 1.257, de 8 de março de 2012;

c) Município – adotar o número de inscrição principal do ente federativo no CNPJ, conforme a IN Conjunta RFB/STN nº 1.257, de 8 de março de 2012.

Incorporação e loteamento

86. Como emitir a DOI no caso de escritura de incorporação de 66 lotes, em que cada lote tem matrícula própria, e em alguns lotes não constam a área e a escritura não discrimina o valor individual de cada unidade?

R: Tendo em vista que é obrigatória a emissão de uma declaração para cada imóvel adquirido/alienado e considerando que cada lote possui matrícula própria, deve ser solicitado da incorporadora o valor individual de cada unidade. O incorporador é obrigado a discriminar o valor individual das unidades, conforme determina a Lei nº 4.591, 16 de dezembro de 1964. Para as unidades em que a área não consta na escritura deve ser selecionada na respectiva declaração, ficha "Imóvel", campos "Área Terreno" e "Área Total", a opção "Não consta nos documentos".

87. Na operação de incorporação e loteamento em que não há transferência de domínio é obrigatória a apresentação da DOI?

R: Não. A emissão da DOI, nas operações de incorporação e loteamento, só é obrigatória quando há transferência de propriedade.

88. Qual o conceito do tipo de transação "Incorporação", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: É o contrato pelo qual uma pessoa (incorporador) se compromete a vender, ou vende, fração ideal de terreno com vinculação a unidade autônoma de edificação por construir.

89. Qual o conceito do tipo de transação "Loteamento", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: É a divisão de um imóvel em lotes, para comercialização e venda, sendo realizada segundo legislação especial, reguladora da divisão, a fim de que assim se possam efetivar as vendas dos lotes em que o imóvel foi fracionado.

90. Como informar a transação “Loteamento”?

R: Deve ser selecionada na respectiva declaração, ficha "Operação Imobiliária", campo "Tipo Operação Imobiliária", a opção "Outras Operações Imobiliárias". Informar “Loteamento rural” ou “Loteamento urbano”, conforme o caso, no campo “Descrição de Outras Operações Imobiliárias”.

Inscrição de desaparecidos no CPF

91. No caso da existência de alvará judicial determinando a transferência de titularidade de imóvel decorrente de herança, como emitir a DOI se um dos participantes da operação imobiliária encontra-se desaparecido?

R: Assinalar a opção “Não” na pergunta “CPF/CNPJ identificado?”. Após a resposta será habilitado o campo “Motivo da não identificação do CPF/CNPJ” para preenchimento. Selecionar a opção “Sem CPF/CNPJ – Decisão Judicial”.

Integralização de capital

92. Qual o conceito do tipo de transação "Integralização", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: É a realização ou o pagamento, por transferência imobiliária, para a constituição do capital das sociedades comerciais ou das obrigações.

ITBI menor que o valor de alienação

93. Um imóvel pode ter base de cálculo do ITBI menor do que seu valor de alienação? Qual valor deve ser informado na DOI a título de valor de alienação?

R: Sim. Deve ser informado na DOI o valor de alienação declarado pelas partes, independentemente do que disponha a legislação municipal acerca da base de cálculo do ITBI.

Legislação da DOI

94. Qual legislação deve ser observada para a apresentação da DOI?

- Instrução Normativa RFB nº 2.186, de 12 de abril de 2024.
- Lei nº 10.426, de 24 de abril de 2002 e
- Decreto-lei nº 1.381, de 23 de dezembro de 1974.

Limite de valor para apresentar DOI

95. Existe limite de valor de alienação para a apresentação da DOI?

R: Não. As operações imobiliárias devem ser comunicadas à RFB, independentemente do valor de alienação do imóvel.

Linha de crédito

96. É obrigatória a emissão da DOI no registro de contrato de linha de crédito (empréstimo)?

R: Sim, se no contrato constar cláusula caracterizando a transferência de imóvel.

Não-assinatura da escritura

97. Na lavratura de Escritura de Especificação e Divisão Amigável de edifícios construídos em sistema de condomínio, há uma certa demora em se concretizar o registro, tendo em vista que envolvem vários proprietários em uma mesma operação, exigindo a presença de todos para sua assinatura. Na prática, as partes costumam retardar em comparecer ao cartório para assinar e o registro só poderá ser procedido após a assinatura de todos os condôminos. Neste caso indaga-se se a operação deve ser informada na DOI, antes do registro da escritura?

R: Deve ser emitida a DOI, ainda que todos os participantes da operação imobiliária não tenham assinado a escritura. Normalmente são reservada(s) página(s) do livro para registrar a elaboração de escritura, em ordem cronológica. Se a DOI não for entregue até o último dia útil do mês subsequente ao do registro, será considerada em atraso e sujeita às penalidades legais. Porém, se o negócio não se concretizar e a DOI tiver sido entregue esta deve ser cancelada.

Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)

98. O que é o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)?

R: O Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) faz parte do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter). O cadastro agregará informações cadastrais de imóveis rurais e urbanas, públicos ou privados, inscritos nos respectivos cadastros de origem, como o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR), administrado pelo Incra e a RFB, e o cadastro de imóveis urbanos administrados pelas prefeituras municipais.

99. O que é o código CIB?

R: O código CIB é o identificador unívoco, em âmbito nacional, dos imóveis urbanos e rurais inscritos no Cadastro Imobiliário Brasileiro.

Número de Inscrição Imobiliária Municipal

100. O que é o Número de Inscrição Imobiliária Municipal?

R: É o número de inscrição municipal constante da guia do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU).

Obrigatoriedade de apresentar DOI

101. Quem está obrigado a apresentar a DOI?

R: Os serventuários da Justiça devem informar as operações imobiliárias anotadas, averbadas, lavradas, matriculadas ou registradas nos Cartório de Notas, de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos sob sua responsabilidade, mediante a apresentação de Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), em meio digital, nos termos estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil. Deve ser emitida uma declaração para cada imóvel alienado ou adquirido.

102. O serventuário da Justiça está obrigado a emitir DOI quando o documento que caracteriza a alienação do imóvel foi elaborado por outro cartório e nele consta a expressão "EMITIDA A DOI"?

R: Sim, a emissão da DOI é obrigatória, independentemente da existência ou não da expressão "EMITIDA A DOI", nos documentos anotados, averbados, lavrados, matriculados ou registrados por outro cartório.

Obrigatoriedade de informar o CNPJ de empresas domiciliadas no exterior

103. Qual a legislação que obriga a inscrição no CNPJ de empresas domiciliadas no exterior que possuam imóveis no Brasil?

R: A obrigatoriedade de inscrição no CNPJ de empresas domiciliadas no exterior que possuam imóveis no Brasil tem fundamento no § 3º, do art. 4º da Instrução Normativa RFB nº 2.119, de 6 de dezembro de 2022.

Obrigatoriedade de informar o CPF de residentes no exterior

104. Qual a legislação que obriga a inscrição no CPF de pessoas físicas residentes no exterior que possuam imóveis no Brasil?

R: A obrigatoriedade de inscrição no CPF de pessoas físicas residentes no exterior que possuam imóveis no Brasil tem fundamento no art. 32 do Decreto nº 9.580, de 22 de novembro de 2018 e no inciso II do art. 4º da Instrução Normativa RFB nº 2.172, de 9 de janeiro de 2024.

Obrigatoriedade de inscrição no CNPJ pelos serviços notariais e registrais

105. Os serviços notariais e de registro estão obrigados a inscrever-se no CNPJ?

R: Sim, a obrigatoriedade está prevista no inciso X do Anexo I da Instrução Normativa RFB nº 2.172, de 9 de janeiro de 2024.

Pagamento em espécie

106. Qual o significado da expressão pagamento em dinheiro?

A expressão “pagamento em dinheiro” na DOIWeb deve ser compreendida como pagamento em espécie, ou seja, meio de pagamento consistente em cédulas de papel-moeda ou moedas metálicas fracionárias.

Partilha amigável ou litigiosa

107. Qual o conceito do tipo de transação " Partilha Separação/Divórcio/União Estável", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: A partilha de bens é o procedimento por meio do qual um casal divide os bens comuns, depois o divórcio ou dissolução do relacionamento.

Penalidades pela não entrega, entrega em atraso ou incorreções no preenchimento

108. Qual é a multa aplicável por atraso na entrega, falta de entrega ou erros no preenchimento da DOI?

R: A falta de apresentação ou a apresentação da declaração após o prazo fixado sujeitará o serventário da Justiça responsável por Cartório de Ofício de Notas, Registro de Imóveis e Títulos e Documentos à multa de 0,1% (um décimo por cento) ao mês-calendário ou fração, sobre o valor da operação, limitada a 1% (um por cento), observado o valor mínimo de R\$ 20,00 (vinte reais), conforme previsto no § 1º e inciso III do § 2º do art. 8º, da Lei nº 10.426, de 24 de abril de 2002.

Contagem de prazo

A multa terá como termo inicial o dia seguinte ao término do prazo originalmente fixado para a entrega da declaração e como termo final a data da efetiva entrega ou, no caso de não-apresentação, da lavratura do auto de infração.

Redução de multa

A multa será reduzida a 50% (cinquenta por cento) do valor apurado, inclusive na hipótese de aplicação da multa mínima de R\$ 20,00 (vinte reais), caso a declaração seja apresentada espontaneamente, antes de qualquer procedimento de ofício.

A multa será reduzida a 75% (setenta e cinco por cento) do valor apurado, inclusive na hipótese de aplicação da multa mínima de R\$ 20,00 (vinte reais), caso a declaração seja apresentada no prazo fixado em intimação.

Declaração com incorreções

O serventuário da Justiça responsável por Cartório de Ofício de Notas, de Registro de Imóveis e de Títulos e Documentos que apresentar a DOI com incorreções ou omissões será intimado a apresentar declaração retificadora, no prazo estabelecido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, e sujeitar-se-á à multa de R\$ 50,00 (cinquenta reais) por informação inexata, incompleta ou omitida, que será reduzida em 50% (cinquenta por cento), caso a retificadora seja apresentada no prazo fixado.

109. Existe penalidade para a apresentação da DOI quando a operação está dispensada da entrega da declaração e por equívoco o Cartório a entregou?

R: Não.

Percentual de participação na operação

110. Como preencher o campo “% de participação na operação”?

R: O campo “% de participação na operação” tem por objetivo identificar a proporção de cada alienante ou adquirente relativa ao valor da operação.

A proporção deve ser calculada com base no valor da operação e não sobre o valor do imóvel. O percentual de propriedade no imóvel nem sempre é igual ao percentual de participação na operação.

Exemplo 1

Operação imobiliária: um casal vende um bem comum para outro casal com regime de comunhão parcial de bens.

Valor do imóvel: R\$ 500.000,00

Valor da operação: R\$ 500.000,00 (venda da totalidade do imóvel)

Valor da parte transacionada do imóvel: 100%

Informar na Ficha Alienantes/Adquirentes:

Alienantes		Adquirentes	
A	50%	C	50%
B (cônjuge de A)	50%	D (cônjuge de C)	50%

Obs: neste caso, como o valor da parte transacionada do imóvel é de 100%, há coincidência entre o % de participação na operação e no imóvel.

Exemplo 2

Situação inicial: antes da operação imobiliária quatro irmãos eram proprietários do imóvel, cada um com 25% da propriedade.

Operação imobiliária: três irmãos venderam suas partes no imóvel para o quarto irmão, que já era detentor de 25% do imóvel.

Valor do imóvel: R\$ 500.000,00

Valor da operação: R\$ 375.000,00 (venda das partes de 3 irmãos)

Valor da base de cálculo do ITBI: R\$ 375.000,00

Valor da parte transacionada: 75% do imóvel

Informações nas fichas "Alienantes/Adquirentes":

Alienantes		Adquirentes	
Irmão 1	33,33%	Adquirente	100%
Irmão 2	33,33%		
Irmão 3	33,33%		

Exemplo 3

Operação: compra e venda de um imóvel por um irmão que já detinha um percentual da propriedade.

Situação inicial antes da compra e venda:

Titular	% de propriedade do imóvel
Viúva	50%
Irmão 1	7,14%
Irmão 2	7,14%
Irmão 3	7,14%
Irmão 4	7,14%
Irmão 5	7,14%
Irmão 6	7,14%
Irmão adquirente	7,14%
Total	100%

Apenas foi objeto da compra e venda as partes da viúva e de 6 irmãos, ou seja, 92,84%.

O percentual de propriedade no imóvel é diferente do percentual de participação na operação.

Apesar de apenas uma parte do imóvel ter sido negociada, os alienantes e adquirentes tiveram participação de 100% na operação. Os alienantes venderam 100% de sua participação, e o adquirente comprou 100% das partes da viúva e os irmãos.

1º passo – calcular a participação de cada um com base no valor da operação.

Valor dos 92,84% do imóvel = R\$ 100.000,00

Alienantes	Valor da operação (parte transferida)	Percentual (Valor/total)
Viúva	53.856.096,51	53,86%
Irmão 1	7.690.650,58	7,69%
Irmão 2	7.690.650,58	7,69%
Irmão 3	7.690.650,58	7,69%
Irmão 4	7.690.650,58	7,69%
Irmão 5	7.690.650,58	7,69%
Irmão 6	7.690.650,58	7,69%
Total	100.000.000,00	100,00%

2ª passo – Informar a participação de cada um nas Fichas Alienantes/Adquirentes

Alienantes		Adquirentes	
Viúva	53,86%	Irmão adquirente	100%
Irmão 1	7,69%		
Irmão 2	7,69%		
Irmão 3	7,69%		
Irmão 4	7,69%		
Irmão 5	7,69%		
Irmão 6	7,69%		
Total	100,00%		

Exemplo 4

Operação: Inventário e partilha em que faleceu o cônjuge varão. Na partilha a viúva meeira permanecerá somente com 37,5% do imóvel, sendo que a parte restante do imóvel será transferida ao filho herdeiro.

Quadro demonstrativo da situação anterior e posterior à partilha

Titular	Antes da partilha	Depois da Partilha
Falecido	50%	0%
Viúva	50%	37,50%
Herdeiro 1	0%	62,50%

Indicador da parte transacionada: %

Valor da parte transacionada do imóvel: 62,50% (50% do espólio + 12,50% que era da viúva). A viúva permaneceu com 37,50% do imóvel. Na meação não há alienação.

Valor do imóvel: R\$ 100.000,00

Valor da operação: R\$ 62.500,00 (62,50% do valor do imóvel)

Valor da base de cálculo do ITBI/ITCMD: consultar legislação estadual.

1º passo – calcular a participação de cada um com base no valor da operação.

Valor dos 62,50% do imóvel = R\$ 62.500,00

Alienantes	Valor da parte transferida	Percentual (Valor/total)
Viúva	12.500,00	20,00%
Espólio do falecido	50.000,00	80,00%
Total	62.500,00	100,00%

2ª passo – Informar a participação de cada um nas Fichas Alienantes/Adquirentes

Alienantes	Adquirentes
------------	-------------

Espólio do falecido	80%	Herdeiro 1	100%
Meeira	20%		

111. Qual percentual deve ser informado no caso de alienação de um terreno com duas casas construídas, sendo que cada proprietário possui a metade ideal do terreno e integralmente uma casa?

R: Tendo em vista a existência de matrícula única, deve ser informado:

- 50% para cada condômino alienante;
- 100% para o adquirente. Se forem dois ou mais adquirentes, deve ser informada a participação de cada um.

112. Como deve ser informado o percentual de participação na operação quando os alienantes são casados sob o regime de comunhão universal, separação ou comunhão parcial de bens?

R: Na comunhão universal ou parcial de bens devem ser informados 50% para cada cônjuge e na separação de bens, 100% para o cônjuge proprietário. Na comunhão parcial de bens, devem ser informados 100% para o cônjuge proprietário, na hipótese de bem não-comunicável, ou 50% para cada cônjuge, na hipótese de bem comunicável.

113. Qual percentual deve ser informado nos campos "% de participação na operação" das fichas "Informações do alienante" e "Informação do adquirente" em caso de alienação de um terreno quando na escritura é informada a venda em fração (ex: 1/3 do imóvel)?

R: Converter a fração para número decimal informando o percentual com duas casas decimais.

Permuta

114. Qual o conceito do tipo de transação "Permuta", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: É o contrato em que as partes (permutantes) trocam ou cambiam entre si imóveis de suas propriedades, obrigando-se a transferir para o outro, reciprocamente, o domínio de um bem imóvel (ou mais).

115. Como emitir a DOI no caso de permuta, sendo que "A" permutou com "B" duas casas no valor de R\$30.000,00 cada uma delas, mais R\$60.000,00 em espécie à vista, por uma casa no valor de R\$120.000,00?

R: Devem ser emitidas três DOI's, tendo em vista que cada imóvel alienado/adquirido corresponde a uma DOI, a saber:

a) 1ª DOI – "A" aliena uma casa no valor de R\$30.000,00 para "B" (adquirente);

A = alienante

B = adquirente

Valor da operação = R\$ 30.000,00

Forma de alienação: à vista

b) 2ª DOI – "A" aliena uma casa no valor de R\$30.000,00 para "B" (adquirente);

A = alienante

B = adquirente

Valor da operação = R\$ 30.000,00

Forma de alienação: à vista

c) 3ª DOI – "B" aliena uma casa no valor de R\$120.000,00 para "A" (adquirente).

A = adquirente

B = alienante

Valor da operação = R\$ 120.000,00

Forma de alienação: à vista

116. Na aquisição de uma fazenda foi dado como pagamento um terreno e um apartamento caracterizando uma permuta. Como deve ser feito o preenchimento da DOI?

R: Deve ser emitida uma DOI para cada imóvel permutado, a saber:

a) 1ª DOI – A aliena um terreno para B (adquirente);

b) 2ª DOI – A aliena um apartamento para B (adquirente);

c) 3ª DOI – B aliena uma fazenda para A (adquirente).

117. Como preencher a DOI no caso de permuta de um imóvel de R\$ 400.000,00 por outro imóvel no valor de R\$ 100.000,00, sendo a diferença (R\$ 300.000,00) paga a prazo?

R: No caso de permuta deve ser emitida uma DOI para cada imóvel permutado. Neste caso são dois imóveis, portanto duas DOI's e os participantes da operação imobiliária ora são alienantes ora são adquirentes. A forma de alienação deve ser diferente, tendo em vista a existência de "torna" (diferença em espécie), a saber:

a) 1ª DOI - "A" alienou para "B" um imóvel no valor de R\$ 400.000,00

A = alienante

B = adquirente

Valor da operação = R\$ 400.000,00

Forma de alienação: a prazo

b) 2ª DOI - "B" alienou para "A" um imóvel no valor de R\$ 100.000,00

"B" - alienante

"A" - adquirente

Valor da operação = R\$ 100.000,00

Forma de alienação = à vista

Prazo e forma de entrega da DOI

118. Qual é o prazo e forma de entrega da DOI?

R: As declarações devem ser apresentadas até o último dia útil do mês subsequente ao da lavratura, anotação, matrícula, registro e averbação do ato. As declarações gravadas devem ser enviadas por meio do sistema DOIWeb.

Procuração em causa própria

119. Qual o conceito do tipo de transação "Procuração em causa própria", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: É o instrumento de mandato dotado de fé pública, publicidade e segurança jurídica conferida pelo Tabelião, pelo qual o outorgante delega poderes para seu procurador realizar atos jurídicos em nome e sob a responsabilidade do outorgante, podendo o procurador conforme sua conveniência fazer negócios consigo mesmo, adquirindo para si o bem negociado, ou alienando a terceiros. É uma procuração especial, pois não pode ser revogada, não tem prazo de validade, nem perde a vigência com o óbito do outorgante e constitui além da procuração, um contrato de promessa de compra e venda, doação ou outro negócio jurídico entre o outorgante e seu procurador dependendo de seu teor.

Promessa de cessão de direitos

120. Qual o conceito do tipo de transação "Promessa de cessão de direitos", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: É o contrato em que uma pessoa (promitente cedente) se obriga a ceder direitos que detém a outra (promissário cessionário), por preço, condições e modo avençados, outorgando-lhe a escritura pública definitiva assim que ocorrer

o pagamento do preço e o cumprimento das demais condições estipuladas no contrato.

Promessa de compra e venda

121. Qual o conceito do tipo de transação "Promessa de compra e venda", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: É o contrato em que uma pessoa (promitente vendedor) se obriga a vender a outra (promissário comprador) um determinado bem imóvel, pelo preço, condições e modo avençados, outorgando-lhe a escritura pública definitiva assim que ocorrer o pagamento do preço e o cumprimento das demais condições estipuladas no contrato.

Renúncia de usufruto

122. Deve ser emitida DOI para uma operação realizada e descrita como "Escritura Pública de Renúncia de Usufruto"?

R: Renúncia de usufruto não caracteriza a transferência do bem, portanto não cabe emissão da DOI.

Retificação do ato

123. Como deve ser emitida a DOI quando da "Retificação de Ato" em escritura lavrada anteriormente?

R: Quando se tratar de Retificação de Ato de uma mesma serventia, devem ser observadas as seguintes orientações:

- a) Enviar uma declaração do tipo "Retificadora" e assinalar a opção retificação do ato, se a rerratificação foi efetuada no mesmo ano de envio da DOI;
- b) Cancelar a DOI entregue anteriormente e informar no campo "Motivo do cancelamento": Escritura de Retificação e Ratificação lavrada em xx/xx/xxxx, se a rerratificação foi efetuada em ano posterior ao de envio da DOI. Neste caso é necessário enviar novamente uma DOI original todas as informações, inclusive aquelas que não sofreram alterações.

124. Em 2001 foi enviada DOI Original informando uma operação imobiliária. Em 2002 foi lavrada "escritura de retificação" relativa a referida transação imobiliária para alterar a metragem do imóvel. Considerando que a DOI Original foi apresentada anteriormente, deve-se emitir outra DOI Original ou DOI Retificadora?

R: Tendo em vista que a retificação foi efetuada no ano seguinte deve ser cancelada a DOI entregue anteriormente e emitida nova DOI Original.

Porém, se a "Retificação de Ato" for efetuada no mesmo ano deve ser emitida DOI Retificadora.

125. Um imóvel foi registrado em 1986 e teve sua escritura retificada em janeiro de 2000. A escritura de rerratificação foi elaborada por outro cartório de notas. Neste caso como deve ser emitida a DOI?

R: Deve ser emitida uma DOI original para o ato de rerratificação, uma vez que o cartório que lavrou a escritura de rerratificação não terá acesso à DOI original porventura encaminhada.

Selecionar na respectiva declaração, ficha "Operação Imobiliária", campo "Tipo Operação Imobiliária", a opção "Outras Operações Imobiliárias". Informar no campo "Descrição de Outras Operações Imobiliárias": Ret.Ato-Escrit. CNS 00000-0.

Retorno de capital próprio

126. Qual o conceito do tipo de transação "Retorno de Capital Próprio na Extinção de Pessoa Jurídica", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: É o ato lavrado ou registrado em razão de distrato social que promove a entrega de bens imóveis do ativo da pessoa jurídica ao titular, sócio ou acionista a título de devolução de sua participação no capital social, na hipótese de extinção da pessoa jurídica.

127. Qual o conceito do tipo de transação " Retorno de Capital Próprio, exceto na Extinção de Pessoa Jurídica", no contexto específico de uma operação imobiliária?

É o ato lavrado ou registrado em razão de alteração contratual que promove a entrega de bens imóveis do ativo da pessoa jurídica ao titular, sócio ou acionista a título de devolução de sua participação no capital social, total ou parcial, sem extinção da pessoa jurídica.

Retorno do imóvel financiado ao agente financeiro

128. É obrigatória a emissão da DOI, quando o imóvel financiado é devolvido ao agente financeiro?

R: Sim, tanto no caso de devolução por dação em pagamento ou consolidação da propriedade em nome do fiduciário ocorre a transferência de titularidade do imóvel o que gera a obrigatoriedade de emissão da DOI.

129. É obrigatória a emissão da DOI quando o imóvel retorna ao agente financeiro por execução judicial, extrajudicial ou arrematação em hasta pública?

R: Sim, nestas hipóteses ocorre a transferência de titularidade do imóvel o que gera a obrigatoriedade de emissão da DOI.

Revogação de doação de terreno

130. O município "X" doou um terreno a uma empresa privada industrial que se instalou naquele município. No contrato de doação havia uma cláusula que obrigava a empresa a permanecer em atividades no município por um período mínimo de tempo, senão o terreno retornaria ao município. Foi emitida DOI naquela ocasião. Como a empresa encerrou as atividades antes do prazo mínimo, o município está retomando o terreno através de uma revogação da escritura de doação. Deve ser emitida DOI? Se positivo, que tipo de transação deve ser informada?

R: Sim. Deve ser selecionada na respectiva declaração, ficha "Operação Imobiliária", no campo "Tipo de Operação Imobiliária", a opção "Distrato de Negócio".

Securitização de crédito e constituição de hipoteca

131. Deve ser emitida DOI nos casos de termo de securitização de crédito e constituição de hipoteca?

R: Não. A emissão da DOI é obrigatória quando ocorre a transferência de titularidade do imóvel (alienação). A securitização de crédito e a constituição de hipoteca não se caracterizam alienação e sim garantia de pagamento do débito. Entretanto, se a hipoteca for executada e o imóvel transferido ao credor deve-se emitir a declaração.

Integralização de capital

132. Na operação de integralização/subscrição de capital social com imóveis é obrigatória à apresentação da DOI?

R: Sim. A integralização/subscrição de capital caracteriza uma alienação ou aquisição.

133. Qual o conceito do tipo de transação "Integralização de Capital", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: A integralização de capital com bem imóvel ocorre quando um sócio transfere a propriedade de um imóvel para a sociedade como forma de cumprir sua obrigação de aporte ao capital social.

Subscrição de capital com imóveis por empresa não cadastrada no CNPJ

134. Como emitir a DOI referente à constituição de pessoa jurídica com subscrição de capital com imóveis, se esta ainda não se cadastrou no CNPJ?

R: Para fins fiscais uma pessoa jurídica só está legalmente constituída quando ocorre a inscrição no CNPJ. Portanto, não há o que falar em subscrição de capital para pessoa jurídica inexistente. Com a Redesim, a coleta de informações é unificada e concluída a análise da documentação, estando tudo correto, as inscrições da pessoa jurídica são geradas em conjunto: NIRE, CNPJ e inscrições tributárias estadual e municipal.

Terras devolutas

135. É obrigatória a emissão da DOI no caso de transferência de direito possessório de terras devolutas? E no caso de transferência de benfeitorias?

R: Trata-se de posse sobre terras devolutas de propriedade da União e Estados. Se a posse se consolidou por documentos outorgados pelos proprietários ou a transferência da posse ocorreu entre terceiros, trata-se de transferência de direitos possessórios, estando, portanto, sujeita à entrega da DOI.

Se a transferência for apenas de benfeitoria em terras devolutas, como por exemplo a retirada de uma casa do local, não há a obrigatoriedade da emissão da DOI, visto que a exigência se aplica tão somente para bens imóveis, ainda que seja posse.

Tipo de transação "Outros"

136. Qual o conceito do tipo de transação "Outros", no contexto específico de uma operação imobiliária?

R: São todas as demais formas e tipos de transação que não se inserem nas elencadas pelo sistema DOIWeb.

Título de clube

137. Nos casos de alienação/aquisição de título de sócio proprietário de um clube é obrigatória à emissão da DOI?

R: Não. Geralmente a aquisição do título dá direito somente à utilização das dependências do clube. Porém, se o sócio for proprietário de fração ideal do terreno e esta for alienada a terceiros, a emissão da DOI é obrigatória.

Usucapião

138. É obrigatória a emissão da DOI no caso de transferência do imóvel por usucapião?

R: Sim, a usucapião é forma originária de aquisição da propriedade de bens imóveis em decorrência do exercício da posse, sem interrupção, nem oposição, pelo prazo definido na legislação.

Usufruto

139. É obrigatória a apresentação da DOI quando da lavratura de escritura de usufruto sem alteração dos proprietários do imóvel?

R: Não. Escritura de usufruto não caracteriza a transferência do imóvel.

Valor de alienação

140. O que deve ser considerado valor de alienação para fins de preenchimento da DOI?

R: Como regra geral o valor de alienação é o valor informado pelas partes ou, na ausência deste, o valor que serviu de base para o cálculo do ITBI ou do ITCD, conforme o caso.

Nos casos a seguir, considera-se valor de alienação:

- a) adjudicação: o valor constante da sentença judicial;
- b) arrematação em hasta pública: o valor pelo qual o imóvel foi arrematado;
- c) dação em pagamento: o valor informado pelas partes e, na ausência deste, o valor que servir de base de cálculo do ITBI;
- d) desapropriação: o valor atribuído pelo expropriador ou sentença judicial quando for o caso;
- e) dissolução de sociedade: o valor do retorno do capital constante do distrato social;
- f) distrato de negócio: o valor constante do ato desfeito;
- g) doação e doação em adiantamento da legítima: o valor informado pelas partes e, na ausência deste, o valor que servir de base de cálculo do ITBI ou do ITCD;
- h) herança, legado, meação e partilha amigável ou litigiosa: o valor declarado pelas partes e, na ausência deste, o constante no documento de partilha ou o que servir de base de cálculo do ITBI ou do ITCD;
- i) compra e venda, cessão de direitos, procuração em causa própria, promessa e cessão de direitos, promessa de compra e venda, incorporação e loteamento, retorno de capital próprio e Outros: o valor acertado entre as partes;

- j) integralização/subscrição de capital: o valor integralizado ou subscrito;
- l) permuta: o valor declarado pelas partes e, na ausência deste, o que servir de base de cálculo do ITBI.
- m) imóvel financiado pelo SFH: quando o adquirente paga uma quantia ao alienante e assume a dívida existente, o valor da alienação será a quantia paga.

Valor de alienação de imóvel financiado pelo SFH

141. Qual valor de alienação deve ser informado na DOI no caso de alienação de um imóvel financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação, sendo que foram pagos R\$ 58.000,00 de entrada e o saldo financiado pelo SFH?

R: Deve ser informado o valor da compra e venda, ou seja, a quantia acertada entre as partes. O valor efetivamente pago até a data do negócio jurídico deve ser informado no campo “Valor pago até a Data do Ato”.

Valor de alienação em cruzados novos

142. Uma escritura lavrada em 1993 por NC\$ 520.000,00 (quinhentos e vinte mil cruzados novos) foi levada ao Registro de Imóveis em 2002. Na escritura não consta a informação que foi emitida DOI. Devo emitir a declaração? Se positivo, como deve ser efetuada a conversão para reais do valor de alienação?

R: Sim. O valor de alienação não deverá ser atualizado, devendo ser informado na DOI o valor vigente à época da transação imobiliária (520.000,00), sem o preenchimento da expressão monetária (NC\$).

Valor de alienação em Ufir

143. Como deverá ser feita a conversão para fins de determinação do valor de alienação, na hipótese da existência de decisão judicial determinando que o registro da transação imobiliária seja efetuado em Ufir?

R: O valor de alienação a ser informado na DOI deverá ser o vigente à época da transação imobiliária. Existindo decisão judicial determinando que a transferência dos bens seja realizada em Ufir, a conversão para reais deverá ser efetuada utilizando-se a Ufir vigente na data da decisão judicial (homologação do formal de partilha).

Valor de alienação global

144. Como informar o valor de alienação numa incorporação de várias empresas, cujos bens imóveis foram transferidos e no documento de transferência consta o valor total da transação?

R: Deve-se solicitar à incorporadora a individualização do valor de cada imóvel.

Valor de alienação global e matrículas diferentes

145. Como será a emissão da DOI na transação imobiliária de um apartamento com dois estacionamentos e matrículas diferentes, sendo que na escritura consta o valor total da transação?

R: A regra é emitir uma DOI para cada matrícula de imóvel. Na impossibilidade de discriminar o valor individual do bem, a declaração deve ser emitida informando-se a matrícula do apartamento e, no campo área, a soma das áreas do apartamento e dos estacionamentos.