

CHECKLIST INSTITUIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA

RQ.ADM-01 REV-01

1. Qualificação das Partes

- Nome completo, RG, CPF, nacionalidade, profissão e domicílio do instituidor(es).
- Estado civil atualizado, com regime de bens do casamento.
- Certidão de casamento atualizada (se casado).
- Pacto antenupcial registrado (se aplicável ao regime de bens).
- Outorga uxória ou marital, quando necessária (art. 1.647 CC).
- Procuração pública (se por mandatário), com dados de livro, folhas e tabelião.

2. Requisitos Substanciais

- Instituidor deve ser proprietário do imóvel, com título registrado no Registro de Imóveis competente.
- O imóvel deve ser destinado à residência da família (urbano ou rural, com pertenças).
- Declaração de que o instituidor reside no imóvel há pelo menos 2 anos.
- Limite de valor: o bem não pode ultrapassar **1/3 do patrimônio líquido** do instituidor (com declaração expressa na escritura).
- Possibilidade de inclusão de **valores mobiliários** (títulos de crédito, ações etc.), devidamente individualizados, cuja renda seja destinada à conservação do imóvel e sustento da família.

3. Imóvel

- Matrícula atualizada do imóvel.
- Identificação e descrição do imóvel na escritura idênticas às constantes da matrícula.
- Averbação prévia de construções, ampliações ou demolições, se necessário.
- Dados cadastrais completos (nº contribuinte, CCIR e NIRF, se rural).
- Verificação de inexistência de **ônus impeditivos** (ex.: hipoteca, alienação fiduciária, penhora, indisponibilidade).

4. Certidões

- Certidões de feitos ajuizados em nome dos instituidores (ou dispensa, conforme normas locais).
- Certidões fiscais de tributos incidentes sobre o imóvel (ou dispensa).



CHECKLIST INSTITUIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA

RQ.ADM-01 REV-01

- Declaração dos instituidores sobre existência de outras ações ou ônus não constantes das certidões.
- Certidão negativa de débitos condominiais (se unidade condominial).
- CCIR e quitação do ITR dos últimos 5 anos (se rural).

5. Tributos

- Declaração de quitação do ITCMD (somente se a instituição for por doação ou testamento).
- Declaração de isenção de apresentação de CND do INSS, conforme Decreto-Lei nº 1.958/82.

6. Declarações Obrigatórias na Escritura

- Declaração do valor do patrimônio líquido do instituidor e que o bem não ultrapassa 1/3 deste valor.
- Declaração de destinação exclusiva do imóvel como residência familiar.
- Declaração sobre eventual inclusão de valores mobiliários, com individualização.
- Declaração sobre inexistência de ações e ônus além das certificadas.

7. Procedimento Posterior

- Escritura deve ser registrada no **Cartório de Registro de Imóveis** competente.
- Publicação de edital com resumo da escritura e características do imóvel, permitindo impugnações em até 30 dias (art. 262 LRP).
- Arquivamento do exemplar do jornal com a publicação.
- Registro integral no Livro 3 e inscrição na matrícula (Livro 2).

💡 Observação prática:

- Quando os instituidores são os próprios titulares do domínio, **não há incidência de ITBI ou ITCMD**.
- O registrador exigirá análise de solvência e eventuais impugnações poderão suspender o registro.

