

# CHECKLIST

## **ESCRITURA DE INVENTÁRIO**

(PARTILHA DECORRENTE DE ÓBITO)

(versão 14)

### **1 – DOCUMENTO**

- 1.1. Consta da escritura identificação do tabelião, data, livro e folhas? ( ) sim ( ) não  
1.2. Se a escritura não for de Catanduva, há sinal público do tabelião arquivado que permita uma regular conferência? ( ) sim ( ) não  
1.3. Os documentos necessários ao registro (certidões de nascimento, casamento, óbito, p.ex.) foram apresentados em forma de cópia autenticada? ( ) sim ( ) não  
1.4 - Foi apresentada a certidão de óbito? ( ) sim ( ) não

### **2 – DAS PARTES**

- 2.1. O falecido figura na matrícula como proprietário do imóvel? ( ) sim ( ) não  
2.2. Os dados das partes mencionados no título coincidem com o registro? ( ) sim ( ) não  
Observação: Em caso de divergência, analisar o seguinte: a) Necessidade de averbação de dados de qualificação se os documentos tiverem sido apresentados ou constarem em microfilme ou digitalização; b) Necessidade de devolver o título para pedir cópia autenticada de documentos para averbação; c) Necessidade de devolver o título para algum esclarecimento (em não sendo o caso de mera averbação de atualização ou correção); d) Necessidade de registro de partilhas de separação, divórcio, óbito etc.  
2.3. As partes estão qualificadas por completo na escritura (nome, estado civil, profissão, RG, CPF e domicílio; se casado nome e qualificação do cônjuge, regime de bens e data do casamento – art. 176, Lei 6.015/73)? ( ) sim ( ) não  
Observação: O CPF é necessário, mesmo para estrangeiros não residentes no Brasil (Instrução Normativa RFB nº 1548/2015, art. 3º, II, “a”, “d”, e Apelação Cível CSM 0004463-48.2013.8.26.0642)  
2.4. As partes foram indicadas com a IDADE (item 114, Cap. XIV)? ( ) sim ( ) não  
2.5. Há necessidade de registro de pacto antenupcial (para os casos em que o casamento se realizou sob regime de bens diverso do legal)? ( ) sim ( ) não  
2.6. Há referência expressa à CAPACIDADE das partes (artigo 215, CC/2002 e 134, §1º, CC/1916 – observando-se que, eventual incapacidade deverá estar suprida na forma da lei – p.ex.: por representante, assistente, curador, tutor etc.)? ( ) sim ( ) não  
2.7. Alguma das partes (que recebem bens) foi indicada como ESPÓLIO? ( ) sim ( ) não  
Observação 1: Se isso ocorrer, ou seja, se qualquer das partes ou herdeiros tiver sido indicada como “espólio”, deverá o título ser devolvido, porque o “espólio” não pode figurar como parte ou herdeiro em escritura pública de inventário, em virtude da falta de capacidade e por contrariar o art. 982 do CPC (Processo 2015/00050558 – Parecer 126/2015E – CGJ).  
Observação 2: A irregularidade acima poderá ocorrer, especialmente, em inventário conjunto ou quando existir herdeiro “pré-morto”.

### **SE FOR ABERTURA DE MATRÍCULA**

( ) não se aplica

- 2.8. Há elementos de identificação das partes suficientes para a abertura da matrícula (especialidade subjetiva)? ( ) sim ( ) não  
2.9. Tratando-se de imóvel transcrito, foram dadas as buscas no indicador pessoal para se certificar da real situação registrária (analisar se já não foi aberta matrícula para o imóvel; se já não houve alienação parcial; se não há ônus sobre o imóvel etc) ( ) sim ( ) não

### **3 – DO IMÓVEL**

- 3.1. A descrição do imóvel constante da escritura coincide com o registro? ( ) sim ( ) não  
Observação: Se não coincidir, ou seja, se houver qualquer divergência a escritura deverá ser devolvida (princípios da continuidade e da disponibilidade).  
3.2. Há necessidade de alguma averbação de alteração (mudança de nome de logradouro, alteração de número de prédio, inclusão ou alteração do número cadastral)? ( ) sim ( ) não

### SE FOR IMÓVEL RURAL

( ) não se aplica

3.3. Foi apresentado CCIR (com identificação precisa do imóvel – e também dos outros imóveis se o CCIR for de área maior) e certidão de ITR – 5 anos? ( ) sim ( ) não

3.4. Os dados de CCIR e o número do NIRF constam da escritura? ( ) sim ( ) não

3.5. Há necessidade de georreferenciamento? (Lei 10.267/01) ( ) sim ( ) não

### SE FOR ABERTURA DE MATRÍCULA

( ) não se aplica

3.6. O imóvel foi descrito na escritura com todas as suas características e confrontações (especialidade objetiva)? ( ) sim ( ) não

3.7. Tratando-se de imóvel transcrito nesta serventia, foram dadas buscas no indicador real e consultado o livro de transcrição para se certificar da situação registrária (ou seja, se não há registros parciais ou se não há anotações na margem do livro, p.ex.)? ( ) sim ( ) não

Observação: “É vedada a abertura de nova matrícula para imóvel com base apenas em certidão de matrícula, de transcrição ou de inscrição expedida pela mesmo Registro de Imóveis em que a matrícula será aberta, sem que se promova a prévia conferência da existência e do inteiro teor da precedente matrícula, transcrição ou inscrição contida no livro próprio” (Processo CG 2012/145382).

3.8. Tratando-se de imóvel transcrito em outra serventia, foi apresentada certidão do outro Registro de Imóveis com validade de 30 dias, seguindo-se, ainda, o disposto no artigo 229 da Lei 6.015/73? ( ) sim ( ) não

3.9. Tratando-se de imóvel transcrito em outra serventia, foi providenciado o arquivamento da certidão do outro Registro de Imóveis em pasta própria, mantendo-se cópia simples junto com o título? (Processo CG 2012/145382) ( ) sim ( ) não

3.10. Tratando-se de imóvel originário de loteamento ou condomínio edilício, foi verificada a respectiva ficha-auxiliar ou planta antiga arquivada na serventia, para averiguar se já não há matrícula aberta? ( ) sim ( ) não

3.11. Há restrições urbanísticas decorrentes de loteamento para transportar para a abertura da matrícula? ( ) sim ( ) não

3.12. Há ônus no registro anterior (usufruto, hipoteca, servidão, etc.) para transportar para a abertura da matrícula conforme art. 230 da Lei 6.015/73? ( ) sim ( ) não

3.13. Será abertura matrícula para apenas UM imóvel e ainda para a sua TOTALIDADE (considerando que para cada matrícula só pode existir um imóvel e ainda que não pode existir matrícula de fração ideal – princípio da unitariedade matricial)? ( ) sim ( ) não

3.14. Tratando-se de imóvel foreiro, foram feitas buscas para localizar o registro do aforamento para mencioná-lo na abertura da matrícula? ( ) sim ( ) não

Observação: Atenção para decisão proferida no Processo CG 1635/95 de Santa Adélia.

---

## 4 – DOS ÔNUS E GRAVAMES

4.1 - Há ônus ou outras circunstâncias que IMPEDEM a partilha (bloqueio judicial ou indisponibilidade)? ( ) sim ( ) não

4.2 – Há registro de alienação fiduciária ou compromisso de compra e venda? ( ) sim ( ) não  
Observação: Em tal caso a partilha deverá abranger os “direitos e obrigações oriundos do compromisso de compra e venda” ou os “direitos e obrigações de devedor fiduciante”, isso se houver registros de promessa de compra e venda (em favor do morto) ou alienação fiduciária (em que o morto seja o devedor), respectivamente.

---

## 5 – DO NEGÓCIO JURÍDICO

5.1. Ao imóvel foi atribuído valor em moeda nacional (Decreto-Lei 857/69)? ( ) sim ( ) não

5.2. Foi indicado, individualmente, o valor de todos os bens partilhados? ( ) sim ( ) não

5.3. Foi obedecida a ordem de vocação hereditária? (art. 1.829, CC) ( ) sim ( ) não

5.4. Tratando-se de sucessão oriunda de UNIÃO ESTÁVEL (art. 1.790, CC) foram observadas as orientações vigentes (p.ex.: Recurso Extraordinário 646.721-RS – STF)? ( ) sim ( ) não

5.5. Os pagamentos feitos a todos os beneficiários são compatíveis com a totalidade do bem partilhado, ou seja, há equivalência entre o que foi partilhado e o que cada herdeiro recebeu? ( ) sim ( ) não

5.6. Os pagamentos realizados contemplaram todos os herdeiros, legatários e/ou cessionários indicados no título? ( ) sim ( ) não

## SE TIVER SIDO REALIZADA DOAÇÃO NA ESCRITURA

- 5.7. Foram observados os requisitos indispensáveis à doação (grau de parentesco, manifestação de vontade expressa, aceitação do donatário, valor do bem)? ( ) sim ( ) não
- 5.8. Há declaração do doador no sentido de que possui outros bens que garantam sua subsistência? ( ) sim ( ) não
- 5.9. Se a doação for de imóvel rural, constou sua avaliação conforme valor médio da terra divulgado pelo Instituto de Economia Agrícola (Dec. Estadual 46.655/02, art. 16 - [www.iea.sp.gov.br](http://www.iea.sp.gov.br))? ( ) sim ( ) não
- 5.10. Tratando-se de DOAÇÃO de IMÓVEL ou de NUMERÁRIO (feita ao adquirente para a compra do imóvel), com estipulação de cláusulas restritivas (inalienabilidade, impenhorabilidade, incomunicabilidade), há declaração de JUSTA CAUSA ou menção ao fato de se tratar de PARTE DISPONÍVEL (art. 1.848, CC)? ( ) sim ( ) não
- Observação: Vide decisão do Conselho Superior da Magistratura (Ap. 776-6/2).

## EXISTÊNCIA DE TESTAMENTO

- 5.11. Constou da escritura declaração, por parte dos herdeiros, de que o autor da herança não deixou testamento? (item 116, Cap. XIV) ( ) sim ( ) não
- 5.12. Constou da escritura menção à apresentação de certidão de inexistência de testamento (Central de Testamentos/Colégio Notarial – item 117, “j”, Cap. XIV)? ( ) sim ( ) não
- 5.13. Se houver testamento revogado, caduco ou inválido por decisão judicial (de invalidade do testamento), o tabelião disse isso expressamente na escritura e também fez constar que os herdeiros são capazes e que estão de acordo com a partilha (item 129.1, Cap. XIV)? ( ) sim ( ) não
- 5.14. Se houver testamento válido, o tabelião disse isso na escritura, fez constar que os herdeiros são capazes e que estão de acordo com a partilha e ainda que *a lavratura da escritura foi autorizada pelo juízo sucessório competente, nos autos do procedimento de abertura e cumprimento de testamento* (item 129, Cap. XIV)? ( ) sim ( ) não

---

## 6 – DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

- 6.1. Houve comparecimento de ADVOGADO? (itens 44, “b” e 80, Cap. XIV) ( ) sim ( ) não
- 6.2. O advogado está qualificado, especialmente quanto ao nº da OAB? ( ) sim ( ) não
- 6.3. Você confirmou a regularidade da inscrição da OAB no site respectivo? ( ) sim ( ) não
- Observação: O link para confirmação é o seguinte: [cna.oab.org.br](http://cna.oab.org.br)
- 6.4. Houve nomeação de inventariante? (item 105, Cap. XIV) ( ) sim ( ) não
- 6.5. Constou da escritura declaração, por parte dos herdeiros, de que o autor da herança não deixou outros herdeiros? (item 116, Cap. XIV) ( ) sim ( ) não
- 6.6. Houve menção de que ficam ressalvados eventuais erros, omissões ou direitos de terceiros? (item 122, Cap. XIV) ( ) sim ( ) não

---

## 7 – DA QUITAÇÃO DOS TRIBUTOS (ITCMD E ITBI)

- 7.1. Foi recolhido o ITCMD da sucessão? ( ) sim ( ) não
- 7.2. As guias de recolhimento (ITCMD, tributos etc.) acompanham o traslado? (item 119, Cap. XIV) ( ) sim ( ) não
- 7.3. Tendo havido cessão de direitos hereditários ou partilha desigual, foi recolhido o ITBI, para transmissão onerosa, ou o ITCMD, para transmissão gratuita? ( ) sim ( ) não
- 7.4. Tendo havido doação de numerário, foi recolhido o ITCMD? ( ) sim ( ) não
- 7.5. Tratando-se de doação de imóvel, houve recolhimento de ITCMD ou declaração de isenção (art. 6, II, a, Lei Estadual 10.705/00)? ( ) sim ( ) não

---

## 8 – DAS CERTIDÕES E DECLARAÇÕES

- 8.1. Se for imóvel URBANO, foi apresentado documento com indicação do valor venal, para cálculo de emolumentos? ( ) sim ( ) não
- 8.2 – Se for imóvel RURAL, constou da escritura sua avaliação conforme valor médio da terra divulgado pelo Instituto de Economia Agrícola (Dec. Estadual 46.655/02, art. 16 - [www.iea.sp.gov.br](http://www.iea.sp.gov.br))? ( ) sim ( ) não
- 8.3. Constou da escritura os dados da consulta da Central de Indisponibilidade – código HASH? (Item 43, Cap. XIV) ( ) sim ( ) não
- 8.4. – Constou da escritura menção à apresentação de certidões negativas de tributos municipais e da Receita Federal? ( ) sim ( ) não

Observação: É proibida a realização de inventário com certidão positiva de tributos, municipais ou federais (itens 115.2 e 117, g, Cap. XIV; Processo 111732/2013-CGJ). Caso as certidões sejam positivas com efeito de negativa, o inventário é permitido, mas o tabelião deverá se referir a essa circunstância expressamente).

---

## **9 – ANÁLISE DE BURLA AS LEIS 6766/79 OU 4591/64**

**9.1.** Está havendo partilha e cessão de direitos hereditários, com atribuição aos cessionários de frações em fraude a lei 6766/79 (p.ex.: cessão de direitos a várias pessoas sem nenhum grau de parentesco entre si, especialmente em proporções pequenas, ficando cada cessionário com uma fração que representa área inferior a fração mínima de parcelamento – se for rural)? ( ) sim ( ) não

Observação: Se isso ocorrer, o título deverá ser devolvido (Ap.Cív. 1002675-90.2015.8.26.0066 - CSM)

**9.2** – Está havendo partilha de fração ideal que – de fato - corresponde a apartamento, sem que haja registro de incorporação imobiliária ou instituição de condomínio? ( ) sim ( ) não

**9.3.** Está havendo partilha de fração ideal que corresponderá a apartamento, cujo registro de incorporação imobiliária está caduco (porque nenhuma unidade foi vendida em 180 dias após o registro dessa incorporação)? ( ) sim ( ) não

Observação: Se isso ocorrer, o título deverá ser devolvido, exigindo-se a renovação do registro da incorporação imobiliária (art. 33, Lei 4591/64).

---