ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO

O que é?

A doação é definida como o contrato no qual uma pessoa, por liberalidade, transfere bens ou vantagens do seu patrimônio para o patrimônio de outra (artigo 538 do Código Civil). Exemplos incluem a doação de imóveis, dinheiro, móveis, entre outros.

Documentos Necessários – Do(s) doador(es):

- Documento de Identidade: RG ou CNH (o mais recente), CPF e informações sobre profissão (seus e do cônjuge/companheiro(a)). *Documentos danificados, replastificados ou que não tenham elementos de segurança exigidos por lei não serão aceitos (art. 291 do Código de Normas da CGJ/TJSC).*
- Certidão de Estado Civil: Certidão de nascimento (para solteiros) ou certidão de casamento (para casados, separados, divorciados ou viúvos), emitida pelo Registro Civil há menos de 90 dias (disponível em https://registrocivil.org.br – solicite a via digital e nos encaminhe).
- Casados com Pacto Antenupcial: Apresentar a certidão de registro no Registro de Imóveis (disponível em https://registradores.onr.org.br – solicite a via digital e nos encaminhe).
- Comprovante de Residência.

Pessoa Jurídica:

- Contrato Social e Alterações: Contrato Social e suas alterações, ou, se aplicável, a última alteração consolidada com as alterações posteriores, registrado na Junta Comercial competente, com certidão simplificada da Junta Comercial, emitida há menos de 90 dias. *Para sociedades anônimas*: estatuto consolidado, ata de eleição dos administradores e certidão simplificada da Junta Comercial, também emitida há menos de 90 dias (disponível em https://apps.jucesc.sc.gov.br – solicite a via digital e encaminhe).
- Sócios Administradores: RG ou CNH (o mais recente). Documentos danificados, replastificados ou sem elementos de segurança não serão aceitos (art. 291 do Código de Normas da CGJ/TJSC).
- CND Federal: Empresas que não são exclusivamente construtoras ou incorporadoras devem apresentar a Certidão Negativa de Débitos Federal (disponível em https://solucoes.receita.fazenda.gov.br).

Para Pessoas Jurídicas registradas no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas (associações, sindicatos, igrejas, etc.):

- Estatuto Social e Alterações.
- Ata de Eleição dos Representantes.
- Certidão de Breve Relato: Emitida há menos de 90 dias.
- Documentos dos Representantes: RG, CPF, profissão, estado civil.

Documentos Necessários – Do(s) donatário(s):

- Documento de Identidade: RG ou CNH (o mais recente), CPF e informações sobre profissão (seus e do cônjuge/companheiro(a)). *Documentos danificados, replastificados ou que não tenham elementos de segurança exigidos por lei não serão aceitos (art. 291 do Código de Normas da CGJ/TJSC).*
- Certidão de Estado Civil: Certidão de nascimento (para solteiros) ou certidão de casamento (para

casados, separados, divorciados ou viúvos), emitida pelo Registro Civil (disponível em https://registrocivil.org.br – solicite a via digital e nos encaminhe).
- Casados com Pacto Antenupcial: Apresentar a certidão de registro no Registro de Imóveis (disponível em https://registradores.onr.org.br – solicite a via digital e nos encaminhe).
- Comprovante de Residência.

Pessoa Jurídica

- **Contrato Social e Alterações**: Contrato Social e suas alterações, ou, se aplicável, a última alteração consolidada com as alterações posteriores, registrado na Junta Comercial competente, com certidão simplificada da Junta Comercial, emitida há menos de 90 dias. *Para sociedades anônimas*: estatuto consolidado, ata de eleição dos administradores e certidão simplificada da Junta Comercial, também emitida há menos de 90 dias (disponível em https://apps.jucesc.sc.gov.br – solicite a via digital e encaminhe).
- **Sócios Administradores**: RG ou CNH (o mais recente). Documentos danificados, replastificados ou sem elementos de segurança não serão aceitos (art. 291 do Código de Normas da CGJ/TJSC).

Para Pessoas Jurídicas registradas no Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas (associações, sindicatos, igrejas, etc.):

- Estatuto Social e Alterações.
- Ata de Eleição dos Representantes.
- Certidão de Breve Relato: Emitida há menos de 90 dias.
- Documentos dos Representantes: RG, CPF, profissão, estado civil.

Do Imóvel

- Certidão de inteiro teor de Matrícula obtida no Ofício de Registro de Imóveis, expedida há menos de 30 dias. (Pode ser obtida em: https://registradores.onr.org.br/ – solicite a via digital e nos encaminhe)

- Carnê de IPTU ou boletim de cadastro do imóvel, retirado na Prefeitura no qual conste o valor venal do imóvel.

Embarcação:

- Apresentar a Provisão de registro de propriedade, (pedir a Certidão emitida pela Marinha, Delegacia da Capitania dos Portos competente, informando quem é o proprietário da embarcação e se possui ou não ônus, com emissão inferior a 30 dias).

* Compra e venda de outros bens não especificados acima (informar o exato bem para que possamos lhe informar qual documento precisaremos para comprovar a titularidade.

Impostos

- ITCMD: "Imposto de Transmissão Causa Mortis e Doação". As alíquotas são fixadas por cada Estado, de acordo com a localização do imóvel. Para imóveis localizados em Santa Catarina, a base de cálculo deve ser o valor de mercado do imóvel e possui as seguintes alíquotas:

. 1% sobre a parcela de base de cálculo igual ou inferior a R$ 20.000,00
. 3% sobre a parcela de base de cálculo que exceder a R$ 20.000,00 e for igual ou inferior a R$ 50.000,00

. 5% sobre a parcela de base de cálculo que exceder a R$ 50.000,00 e for igual ou inferior a R$ 150.000,00
. 7% sobre a parcela de base de cálculo que exceder a R$ 150.000,00

- Imóvel Rural – CCIR atual paga + Certidão Negativa de ITR, todas dentro do prazo de validade.

- Terreno de Marinha (Aforamento ou Ocupação) – CAT – Certidão de autorização para transferência – Emitida pela Secretaria de Patrimônio da União – SPU, dentro do prazo de validade. (http://www.patrimoniodetodos.gov.br/#/conteudo/17) – Laudêmio: alíquota de 5% do valor atual do domínio útil e benfeitorias.

Sugestões de cláusulas especiais:

. Reversão: Ocorre quando o doador estipula que os bens doados voltem ao seu patrimônio se sobreviver ao donatário. Não é possível a reversão em favor de terceiros. (artigo 547 do Código Civil)
. Incomunicabilidade: O bem recebido através da doação não irá se comunicar (transferir) por ocasião do casamento do donatário. Ou seja, mesmo o donatário sendo casado pelo regime da comunhão universal de bens, em eventual divórcio/separação, o bem gravado com esta cláusula, não entra na partilha e continua sendo de propriedade de quem recebeu o bem. (artigo 1.668, inciso I, do Código Civil)
. Inalienabilidade: É uma espécie de restrição colocada no imóvel, impedindo que o imóvel seja alienado, como o próprio nome diz, ou seja, na prática, impede que o imóvel seja vendido ou doado. Geralmente é utilizado para proteger bens de valor histórico, cultural ou para que um patrimônio continue mantido dentro de uma família, por exemplo.
-> *É possível também inserir esta cláusula específica para que seja vedado a alienação apenas em favor do cônjuge do beneficiário. (será incluída apenas se as partes optarem por não incluir a cláusula de INALIENABILIDADE geral)*
. Impenhorabilidade: Inserida esta cláusula, o bem torna-se impenhorável para credores de qualquer natureza.
. Cláusula de Acrescer: Ocorre quando há pluralidade de donatários. A partir dela, a parte do donatário falecido acresce à parte do donatário sobrevivo -> quando donatários são casados.
. Cláusula de Acrescer no usufruto: Quando é feito a reserva/instituição de usufruto sobre 100% do imóvel para um casal, quando um cônjuge falece, o usufruto integral é transferido para o sobrevivente, sem custo adicional de ITCMD. Quando o último do casal falecer, aí sim será feito a baixa integral do usufruto.

Restrições

- doação de todos os bens sem reserva de parte ou renda suficiente para a subsistência do doador é nula, conforme artigo 548 do Código Civil.
- é nula a doação de bens ou valores que ultrapassem ao patrimônio que o doador poderia dispor no momento da liberalidade, ou seja, a doação que exceder a 50% do valor do seu patrimônio, quando possuir herdeiros necessários, conforme artigo 549 do Código Civil.
- é anulável a doação feita por doador insolvente, conforme artigo 158 do Código Civil

---

Informar

. Além do imóvel doado, as partes dispõem de outros bens e rendimentos suficientes para garantir sua manutenção? (art. 548 do Código Civil)
. A doação será feita com a parte disponível do patrimônio do doador ou como adiantamento de herança? (art. 544 do Código Civil)
. Deseja incluir alguma cláusula especial, como reversão, incomunicabilidade, inalienabilidade,

impenhorabilidade ou acrescer?
. Haverá reserva de usufruto para os doadores? Se sim, será sobre a totalidade do imóvel?
. Deseja instituir usufruto para terceiros?
. **Quando os donatários forem casados por regime diverso da comunhão universal de bens:** a doação será realizada em nome de ambos (casal)?

Para preenchimento do ITCMD/SC

1) Quando trata-se de casa:
Quantidade de dormitórios: ?
Tipo de construção: ? (alvenaria, madeira ou mista)
Padrão de construção: ? (popular, médio ou alto)
Idade do imóvel: ?
Área construída (m²): ?

2) Quando trata-se de apartamento:
Quantidade de dormitórios: ?
Padrão de construção: ? (popular, médio ou alto)
Idade do imóvel: ?
Nome CNPJ do Condomínio: ?

3) Quando trata-se de imóvel rural:
Preencher área por hectare:
Terra de várzea sistematizada: ?
Terra de várzea não sistematizada ?
Terra de primeira: ?
Terra de segunda: ?
Terra de terceira: ?
Terra para servidão florestal: ?

2º Tabelionato de Tubarão/SC
Fone/Whatsapp: (48) 3626-0868
e-mail: escrituras@2tt.com.br