



DOAÇÃO DE IMÓVEIS

O que é uma escritura de doação?

É o ato notarial, em que uma das partes – o Doador – compromete-se a transferir o domínio sobre o bem objeto do negócio à outra parte – o Donatário -, por mera liberalidade e independentemente de qualquer contraprestação deste.

Após a lavratura da escritura pública, deve-se leva-la a registro no Registro de Imóveis da situação do bem, e, no caso de imóveis rurais, também ao INCRA para emissão de CCIR atualizada em nome do Comprador.

Documentos das Partes:

Donatário:

- Carteira de identidade e CPF;
- Se casado, certidão de casamento, CPF e qualificação completa do cônjuge;
- Se separado ou divorciado, a certidão de casamento deverá estar atualizada com a averbação do divórcio o da separação.

Doador (Pessoa Física):

- Carteira de identidade e CPF;
- Se casado, certidão de casamento, CPF e qualificação completa do cônjuge;
- Se separado ou divorciado, a certidão de casamento deverá estar atualizada com a averbação do divórcio o da separação;
- Pacto Antenupcial registrado no Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges (Separação Total de Bens/Participação Final nos Aquestos/Comunhão Universal de Bens a partir de 26/12/1977);
- Consulta ao Banco de Indisponibilidades (BIB/CNIB) e à Central de Escrituras (CRE);
- Certidão da Justiça Federal;



- Certidão da Justiça do Trabalho;
- Certidão de Interdições e Tutelas;
- Certidão Negativa de Protestos (últimos 5 anos);
- Certidões do Distribuidor da Justiça Estadual expedidas no local da situação do bem e do domicílio do Doador, referentes às ações e execuções em trâmite nas Varas de Acidente de Trabalho, Órfãos e Sucessões, Infância e Juventude, Família, Registros Públicos, Falências e Recuperações Judiciais, Cíveis, Juizados Especiais Cíveis, Fazenda Pública Estadual, Municipal e Federal.

Obs.:

1 - Sempre que o Doador for casado pelo Regime da Comunhão de Bens, da Comunhão Universal de Bens ou da Comunhão Parcial de Bens, e, neste último caso, o bem negociado tiver sido adquirido (título aquisitivo) após o início dessa união, faz-se indispensável que o cônjuge também figure como Doador.

2- Se o Doador for casado por outro Regime de Bens que não o da Comunhão Parcial, faz-se necessário o prévio registro do Pacto Antenupcial no Registro Geral de Imóveis do domicílio dos cônjuges.

Doador (Pessoa Jurídica):

- CNPJ;
- Contrato Social ou Estatuto Social;
- Última Alteração Societária Consolidada ou Última Assembleia;
- Carteira de identidade e CPF dos Representantes;
- Consulta ao Banco de Indisponibilidades (BIB/CNIB) e à Central de Escrituras (CRE);
- Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS;
- Certidão Negativa de Tributos Federais e Contribuições Federais da Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRF);



- Certidão da Justiça Federal.
- Certidão da Justiça do Trabalho.
- Certidão de Interdições e Tutelas.
- Certidões do Distribuidor da Justiça Estadual expedidas no local da situação do bem e do domicílio do Doador, referente às ações e execuções em trâmite nas Varas de Acidente de Trabalho, Órfãos e Sucessões, Infância e Juventude, Família, Registros Públicos, Falências e Recuperações Judiciais, Cíveis, Juizados Especiais Cíveis, Fazenda Pública Estadual, Municipal e Federal.

Documentos do Imóvel:

Urbano:

- Certidão de ônus reais atualizada (validade 30 dias). Esta certidão é requerida diretamente ao cartório de Registro de Imóveis da região em que se localiza o imóvel.
- Certidão de Quitação Fiscal e Situação Enfitêutica expedida pela Prefeitura;
- Se o imóvel for um apartamento, vaga de garagem ou conjunto comercial: certidão/declaração de quitação de débitos condominiais assinada pelo Síndico, com firma reconhecida, e cópia da Ata de Eleição deste Síndico registrada no órgão competente;
- Certidão de quitação do FUNESBOM (Taxa dos Bombeiros);
- Se o imóvel for foreiro (Terreno de Marinha/ Igreja Católica): Certidão de Autorização para Transferência (CAT) expedida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), nos casos de terreno de marinha, ou prova do pagamento do laudêmio;
- Carnê do IPTU;
- Prova do recolhimento do ITBI/ITD.



Rural:

- Certidão de Cadastro do Imóvel Rural (CCIR);
- Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural expedida pela Secretaria da Receita Federal (SRF) ou Comprovante de Quitação do Imposto Territorial Rural (ITR) dos últimos 5 exercícios;
- Certidão Negativa do IBAMA;
- Certidão de ônus reais atualizada (validade 30 dias).
- Se o imóvel for foreiro (Terreno de Marinha/ Igreja Católica): Certidão de Autorização para Transferência (CAT) expedida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU), nos casos de terreno de marinha, ou prova do pagamento do laudêmio;
- Prova do recolhimento do ITBI/ITD.

Valor da Escritura: Varia de acordo com o valor do imóvel, nos termos da tabela da Corregedoria Geral da Justiça do RJ.