**ESCRITURA DE DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO.**

**SAIBAM** quantos a presente escritura virem que, aos **(dia extenso) (dia numeral)** dias, do mês de **(mês)**, do ano de **(ANO EXTENSO) (ANO NUMERAL)**, nesta Cidade e Comarca de Itaquaquecetuba, Estado de São Paulo, neste **Cartório do Tabelião de Notas e de Protesto de Letras e Títulos**, perante mim, **Escrevente Autorizada** e o **Tabelião** que esta subscreve, compareceram partes entre si, justas e contratadas, a saber: de um lado, como outorgantes **“DOADORES”, 1) - ,** {NOME\_DOADOR}**,** {NACIONALIDADE\_DOADOR}, {EST\_CIVIL\_DOADOR}, conforme declarou, {PROFISSAO\_DOADOR}, portadora da cédula de identidade RG nº {RG\_DOADOR}-SSP/(UF), inscrita no CPF/MF sob nº {CPF\_DOADOR}, residente e domiciliada na {END\_LOGRADOURO\_DOADOR}, {END\_BAIRRO\_DOADOR}, {END\_NUMERO\_DOADOR}, {END\_CIDADE\_OUTORGANTE}, {END\_UF\_DOADOR}; e, **2) -** **,** {NOME\_DOADOR}**,** {NACIONALIDADE\_DOADOR}, {EST\_CIVIL\_DOADOR}, conforme declarou, {PROFISSAO\_DOADOR}, portadora da cédula de identidade RG nº {RG\_DOADOR}-SSP/(UF), inscrita no CPF/MF sob nº {CPF\_DOADOR}, residente e domiciliada na {END\_LOGRADOURO\_DOADOR}, {END\_BAIRRO\_DOADOR}, {END\_NUMERO\_DOADOR}, {END\_CIDADE\_OUTORGANTE}, {END\_UF\_DOADOR}; e, de outro lado, como outorgado **“DONATÁRIO”, ,** {NOME\_DONATARIO}**,** {NACIONALIDADE\_DONATARIO}, {EST\_CIVIL\_DONATARIO}, conforme declarou, {PROFISSAO\_DONATARIO}, portadora da cédula de identidade RG nº {RG\_DONATARIO}-SSP/(UF), inscrita no CPF/MF sob nº {CPF\_DONATARIO}, residente e domiciliada na {END\_LOGRADOURO\_DONATARIO}, {END\_BAIRRO\_DONATARIO}, {END\_NUMERO\_DONATARIO}, {END\_CIDADE\_DONATARIO}, {END\_UF\_DONATARIO}. Os presentes capazes, reconhecidos como os próprios de que trato, à vista dos documentos de identidade supracitados e a mim exibidos, do que dou fé. Pelos contratantes, foi-me dito uniforme e sucessivamente que: **PRIMEIRO:** Os **“DOADORES”**,a justo título, são proprietários e legítimos possuidores, completamente livres e desembaraçados de quaisquer ônus ou responsabilidades, impostos e taxas em atraso ou outros encargos, mesmo por hipotecas, ainda que legais, do imóvel designado por **(qualificação do imóvel de acordo com a matrícula),** perfeitamente descrito e caracterizado na **matrícula n° (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_)**, adiante mencionada. **SEGUNDO:** O citado imóvel encontra-se inscrito no Cadastro Imobiliário da Prefeitura Municipal competente, como contribuinte nº (\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_), tendo-lhe sido para o presente exercício, o valor venal de R$ **[valor venal numeral (valor venal por extenso)**, correspondendo à nua propriedade, o valor de **R$ [valor numeral (valor por extenso),** e aos 50% (cinquenta por cento) do usufruto que está sendo reservado sobre o imóvel, o valor de **R$ [valor numeral (valor por extenso)**, não havendo correção pela Unidade Fiscal do Estado de São Paulo – UFESP, até a presente data. **TERCEIRO:** Os **“DOADORES”** adquiriram o referido imóvel, (dados da aquisição, nº da matrícula e cartório de origem). **QUARTO:** Pela presente escritura, e nos melhores termos de direito, sem coação, constrangimento, dolo, malícia, má-fé‚ ou sugestão de quem quer que seja, de livre e espontânea vontade, os **“DOADORES” DOAM,** como de fato e na verdade doado têm ao **“DONATÁRIO”**, filho do doador descrito no item “1” e sem grau de parentesco com o doador descrito no item “2”,oimóvel antes mencionado, transmitindo-lhe em consequência, toda posse, jus, domínio, direitos e ação que sobre o imóvel doado tinham e vinham exercendo, para que dele o mesmo **“DONATÁRIO”** use, goze e livremente disponha, como seu que é e fica sendo desta data em diante, respeitado o **“usufruto”** adiante reservado, obrigando-se os **“DOADORES”**, por si, herdeiros e sucessores, a fazer a presente doação e esta escritura sempre boa, firme e valiosa, na forma da Lei. **QUINTO:** A presente doação é feita ao **“DONATÁRIA”,** da ***“NUA PROPRIEDADE”*,** reservando para si, o **“DOADOR” descrito no item “1”,** o **“USUFRUTO VITALÍCIO”** sobre metade do imóvel ora doado. **SEXTO:** Os **“DOADORES”** fazem a presente doação ao seu filho e irmão, da parte disponível de seus bens, não impondo qualquer vínculo ou restrição**. SÉTIMO:** Atribuem para fins e efeitos de recolhimento de ITCMD, ao imóvel objeto desta escritura, o valor de **R$ [valor numeral (valor por extenso)**, correspondendo à nua propriedade, o valor de **R$ [valor numeral (valor por extenso),** e aos 50% (cinquenta por cento) do usufruto que está sendo reservado sobre o imóvel, o valor de **R$ [valor numeral (valor por extenso).** **OITAVO:** Declaram os **“DOADORES”**, na forma e sob as penas da lei, que: **a) -** não sendo produtores rurais, nem estando vinculados como empregadores junto à Previdência Social, não sendo, portanto, responsáveis pelo recolhimento de contribuições sociais, ficam por esta forma isentos da apresentação da Certidão Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, administrada pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, extensiva às contribuições sociais; **b)** – apresentam para este ato a certidão de inteiro teor da **matrícula nº \_\_\_\_\_\_\_\_\_,** expedida pelo Cartório do \_\_\_\_ Oficial de Registro de Imóveis da cidade de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, Estado de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, datada de (dia, mês e ano), tendo por objeto o imóvel ora doado, válida pelo prazo de trinta dias, pela qual se verifica não haver inscrito ou anotado, quaisquer ônus reais ou ações de caráter pessoal reipersecutória, que de alguma forma possa prejudicar o negócio realizado por esta escritura, a qual se encontra arquivada em pasta própria de matrículas digitais destas Notas sob nº **(nº arquivo)/2025**; **c) -** não possuem em trâmite ações fundadas em direito real ou pessoal reipersecutória ou mesmo ações de créditos preferenciais ou decorrentes de tutela, curatela ou testamentária, possessórias, reivindicatórias, arrestos, embargos, depósitos, sequestros, protestos, falências, recuperação judicial e/ou concurso de credores, dívidas fiscais, condominiais, penhoras ou execuções, nada existindo que possa comprometer o imóvel objeto desta escritura, inclusive perante a Justiça do Trabalho e Justiça Federal; **d)** - não mantêm com qualquer pessoa, “**uma união estável”** (artigos 1.723 a 1.727 do Código Civil),não ficando o imóvel ora alienado, sujeito à comunicabilidade prevista na legislação em vigor e, **e) –** possuem outros bens, rendas e haveres para garantir sua subsistência**. NONO:** Pelo **“DONATÁRIO”** foi declarado mais que: **I) -** aceita a presente doação e esta escritura em todos os seus expressos termos, como nela se contém e declara; **II) –** apresenta para este ato a Declaração de Doação Extrajudicial nº **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** e o Demonstrativo de Cálculo do ITCMD, **ISENTO**, declarando ainda que, a presente doação é a única recebida dos doadores, não havendo recebido anteriormente, dos mesmos, qualquer outra doação, apresentando o donatário declaração relativa à doação isenta recebida, cuja via respectiva acompanha o primeiro traslado da presente, e outra fica arquivada nestas Notas; **III) -** foi orientado sobre a importância das certidões de cunho pessoal dos doadores, dispensando a apresentação das mesmas, isentando esta Serventia de posteriores reclamações. **Foi cientificado da possibilidade de obtenção prévia de Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)**; **IV) –** se responsabiliza a transferir o cadastro na Prefeitura Municipal competente, para o seu nome; **V) –** não mantêm com qualquer pessoa, “**uma união estável”** (artigos 1.723 a 1.727 do Código Civil),não ficando o imóvel ora adquirido, sujeito à comunicabilidade prevista na legislação em vigor; e, **VI) - têm conhecimento e aceitação de que, o título aquisitivo do imóvel objeto do presente ato notarial, encontra-se pendente de registro, o que será levado a efeito antes ou juntamente com o registro da presente, sob sua responsabilidade, isentando esta Serventia de qualquer reclamação posterior**. **DÉCIMO:** Por todos os contratantes, foi declarado mais que: **I -** autorizam o Oficial de Registro de Imóveis competente a proceder todos os atos de registro que necessários se façam à perfeita regularização deste título, inclusive os averbatórios; **II –** assumem expressa e solidariamente a responsabilidade pelo pagamento de eventuais débitos fiscais, porventura incidentes sobre o imóvel antes mencionado, ressalvado, porém, entre eles, os períodos de propriedade de cada um; **III –** dispensam expressamente a presença de testemunhas instrumentárias para este ato; **IV – têm ciência que, poderá o Oficial de Registro de Imóveis competente, exigir para o registro do presente ato notarial, a regularização da construção lançada no carnê de IPTU, isentando esta Serventia de quaisquer reclamações;** e, **V - foram alertados e orientados por este Tabelião, da necessidade de correção do valor para fins de recolhimento de ITCMD, informado nesta escritura. Ratificam, dessa forma, sob responsabilidade civil e fiscal, aquele valor apresentado no item sétimo da presente**. As partes foram cientificadas das consultas à base de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens, **“NEGATIVAS”**, com códigos de consulta gerados (hash), sob nºs **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (referente aos doadores); e, nº **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** (referente ao donatário).Os contratantes foram notificados de que a presente negociação será comunicada à Secretaria da Receita Federal, por meio de Declaração sobre Operações Imobiliárias – DOI, conforme Instrução Normativa em vigor. E, por estarem assim justos e contratados, pediram-me os contratantes que lhes lavrasse a presente escritura, a qual depois de feita, foi integralmente lida em voz alta e clara a todos os presentes, que a aceitaram por achá-la conforme, outorgaram e assina, perante mim, do que dou fé. **Emolumentos. R$\_\_\_\_\_\_\_\_- Estado. R$\_\_\_\_\_\_\_\_ – Secretaria da Fazenda.R$\_\_\_\_\_\_\_\_ – Imposto ao Município.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – Ministério Público.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - Reg.Civil.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_- Trib.Justiça.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_ – SantaCasa.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ - Total.R$\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Selo digital \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_.** Eu, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ (nome do escrevente)**, Escrevente Autorizada**,lavrei-a. Eu, \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, **Arthur Del Guércio Neto, Tabelião**,a conferi, subscrevo e assino em público e raso.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(campo assinatura)

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

(campo assinatura)

**Em testemunho da verdade**

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**ARTHUR DEL GUÉRCIO NETO**

**TABELIÃO**