

Peça Prática 01664

João e Maria, brasileiros, aposentados, casados sob o regime de comunhão universal de bens anteriormente à vigência da Lei n.º 6.515/1977, pretendem doar a seus filhos, Ricardo e Roberta, ambos brasileiros, imóvel urbano situado na Av. A, n.º 111, ap. 111, na cidade X, no estado Y. O casal informou que o imóvel valia R\$ 120.000,00, embora, no carnê do imposto pago, constasse o valor tributável de R\$ 160.000,00.

Ricardo, casado com Ana sob o regime de comunhão parcial de bens posteriormente à vigência da Lei n.º 6.515/1977, não tem filhos, e Roberta, que vive em união estável com Felipe desde 2011, ainda que não haja nenhum ajuste escrito sobre o relacionamento, reside com ele no mesmo imóvel onde moram os doadores e também não tem filhos.

Os doadores desejam favorecer, com a doação do imóvel, apenas seus próprios filhos, não tendo a intenção de estender o benefício a Ana ou a Felipe. Além disso, o casal deseja que o imóvel fique a salvo de eventuais penhoras e que os donatários sejam impedidos de vender o bem durante a vida do doador supérstite, que deve residir no imóvel até sua morte. Eles requerem, ainda, que, caso sobrevivam aos filhos, o bem retorne ao patrimônio deles, doadores.

João, Maria, seus filhos e o cônjuge de sua filha procuraram o titular do tabelionato de notas da comarca na qual residem e lhe expuseram a pretensão de celebrar atos notariais.

Com base nessa situação hipotética, redija, na condição de tabelião do cartório de notas, da forma mais completa possível, a escritura pública de doação (ato 1) e a escritura pública declaratória de reconhecimento de união estável de Roberta e Felipe, com adoção do regime de separação total de bens (ato 2), complementando os documentos com os elementos legais exigíveis.