

Este guia reúne, de forma clara e didática, os atos extrajudiciais com participação obrigatória de advogado(a), todos os atos que exigem escritura pública por lei — incluindo Superfície, Laje, Multipropriedade, Bem de Família, Estremação, Divisão Amigável, Confissão de Dívida, Doação com e sem reserva de usufruto, Domínio Útil com CAT/SPU, Servidão de Aquecimento e demais atos imobiliários —, o procedimento de alteração do regime de bens na constância do casamento e as vantagens da formalização em cartório de notas. Fundamento: CN TJRJ (01/01/2023), CN CNJ, Código Civil, CPC e legislação federal.  **Material meramente informativo — pode conter erros ou imprecisões. Não substitui consulta jurídica com advogado(a) habilitado(a).**



## PARTICIPAÇÃO OBRIGATÓRIA DE ADVOGADO(A) NOS ATOS DE NOTAS

Sem advogado(a) presente, o(a) tabelião(ã) está impedido(a) de lavrar o ato

01

OBRIGATÓRIO

### Inventário e Partilha Extrajudicial

A presença física de advogado(a) é exigida — dispensada a procuração, bastando constar nome e número da OAB. O(a) profissional assina a escritura como assistente jurídico(a). Havendo herdeiros incapazes, exige-se também supervisão judicial específica (Seção III do CN TJRJ).

Art. 438 CN TJRJ Res. CNJ 35/2007 Art. 610, §1º CPC

02

OBRIGATÓRIO

### Divórcio, Separação Consensual e Extinção de União Estável

Escrituras de divórcio, separação consensual, conversão em divórcio e extinção de união estável exigem advogado(a). O(a) tabelião(ã) é proibido(a) de indicar advogado(a) às partes (art. 439 CN TJRJ). Partes sem recursos são orientadas à Defensoria Pública ou Seccional da OAB/RJ.

Arts. 438–439 CN TJRJ Art. 733 CPC Res. CNJ 35/2007

03

OBRIGATÓRIO

### Usucapião Extrajudicial — Ata Notarial OBRIGATÓRIA e Requerimento ao CRI

A ata notarial é instrumento obrigatório para instrução do pedido de usucapião extrajudicial (art. 414-XI CN TJRJ), devendo indicar o(a) advogado(a) nomeado(a) pelo solicitante. A ata é lavrada no tabelionato de livre escolha do requerente. O requerimento ao CRI deve ser assinado por advogado(a) com procuração específica.

Art. 414-XI CN TJRJ Arts. 399–401 CN CNJ Art. 216-A Lei 6.015/73

04

OBRIGATÓRIO

### Adjudicação Compulsória Extrajudicial — Ata Notarial OBRIGATÓRIA

A ata notarial é instrumento obrigatório para instruir o pedido de adjudicação compulsória perante o CRI (arts. 440-F e 440-G CN CNJ). Lavrada por tabelião(ã) de livre escolha do requerente, exceto quando houver diligências no local do imóvel, hipótese em que é competente o(a) tabelião(ã) do local do imóvel (arts. 8º e 9º da Lei 8.935/1994). O(a) requerente deve estar representado(a) por advogado(a).

Arts. 440-C, 440-F, 440-G CN CNJ Prov. CNJ 150/2023

05

OBRIGATÓRIO

### Interdição, Curatela e Tomada de Decisão Apoiada

O pedido de ata notarial de interdição ou tomada de decisão apoiada deve indicar nome, OAB e CPF do(a) advogado(a) que conduzirá a entrevista com o interditando ou apoiado, ao lado do médico. Entrevista gravada em vídeo (QR Code) e encaminhada ao juízo para homologação.

Arts. 406–409 CN TJRJ Art. 1.783-A CC

06

□ OBRIGATÓRIO

## Alteração do Regime de Bens na Constância do Casamento

O(a) advogado(a) é indispensável em todo o procedimento. Os cônjuges apresentam petição motivada diretamente ao Oficial do RCPN onde o casamento está registrado, assinada por ambos e pelo(a) advogado(a), expondo as razões e ressaltando direitos de terceiros — não há necessidade de escritura pública prévia. O procedimento segue o rito do art. 109 da Lei 6.015/1973, com publicação de edital, manifestação do MP e decisão judicial. A alteração tem efeitos prospectivos a partir da averbação. Observação: o art. 393 CN TJRJ (escritura pública) aplica-se à união estável, não ao casamento.

Art. 862 CN TJRJ Art. 1.639, §2º CC Art. 109 Lei 6.015/73

### □ Como funciona: Alteração de Regime de Bens no Casamento

#### □ Documentos — Art. 864 CN TJRJ

- Certidão de casamento original + RG e CPF dos cônjuges
- Cópia da identificação profissional do(a) advogado(a)
- Certidão do pacto antenupcial (máx. 90 dias), se o novo regime não for comunhão parcial
- Certidões de protesto — últimos 10 anos
- Certidão do distribuidor cível e execução fiscal — últimos 5 anos
- Certidão da Justiça do Trabalho — últimos 5 anos
- Certidão da Junta Comercial do Estado — últimos 10 anos

#### □ Etapas do Procedimento

- 1. Petição ao RCPN**  
Os cônjuges e o(a) advogado(a) assinam a petição motivada e a protocolam diretamente no Cartório de RCPN. Não há escritura pública prévia.
- 2. Publicação de Edital**  
O oficial autuará e publicará edital no Diário de Justiça Eletrônico, aguardando 30 dias para oposição de terceiros (art. 863).
- 3. MP e Juiz Competente**  
Encaminhamento ao Ministério Público e ao juiz — rito do art. 109 da Lei 6.015/73.
- 4. Decisão e Averbação**  
Transitada em julgado, o oficial averba a alteração no assento de casamento com regime anterior, novo regime e data (efeitos prospectivos).
- 5. Averbações Complementares**  
Se cônjuge for empresário(a): advogado(a) solicita mandado para averbação na Junta Comercial, RCPJ e CRI (art. 865, §2º).

□ Atenção: A alteração só produz efeitos a partir da data da averbação — nunca retroage, exceto na comunhão universal. A certidão de casamento deve registrar no campo "observação" o regime anterior, o novo regime e que os efeitos são prospectivos (art. 865, §1º CN TJRJ).



## ATOS QUE EXIGEM ESCRITURA PÚBLICA POR LEI

Art. 108 CC · Art. 310 CN TJRJ · CPC · Legislação federal

□ Regra Geral — Art. 108 CC + Art. 310 CN TJRJ: A escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis com valor superior a 30 salários mínimos, sob pena de nulidade absoluta. Exceções: SFH (Lei 4.380/64, art. 61, §5º), SFI/alienação fiduciária (Lei 9.514/97, art. 38) e PMCMV (Lei 11.977/04, art. 79-A) permitem instrumento particular com os mesmos efeitos.

01

□ OBRIGATÓRIO

## Compra e Venda, Permuta e Dação em Pagamento de Imóveis

Toda transmissão de direito real imobiliário acima de 30 salários mínimos exige escritura pública — compra e venda pura ou condicional, permuta, dação em pagamento, transferência de imóvel para integralização de capital em sociedade.

Art. 108 CC Art. 167-I-XXIV a XXVII Lei 6.015/73

02

□ OBRIGATÓRIO

## Doação com e sem Reserva de Usufruto

Doação pura de imóvel acima de 30 SM: escritura pública obrigatória. Doação com reserva de usufruto: o doador transfere a nua-propriedade e mantém o usufruto vitalício ou temporário — escritura pública descrevendo ambos os direitos e registro do usufruto na matrícula do imóvel.

Art. 541 CC Art. 108 CC Art. 167-I-VII Lei 6.015/73

03

□ OBRIGATÓRIO

## Inventário, Divórcio, Separação e Extinção de União Estável

Inventário e partilha extrajudicial (herdeiros capazes e concordes) · Divórcio e separação consensual sem filhos menores ou incapazes · Extinção consensual de união estável — todos por escritura pública com advogado(a) obrigatório(a).

Art. 610 CPC Art. 733 CPC Res. CNJ 35/2007

04

□ OBRIGATÓRIO

## Pacto Antenupcial, União Estável, Fundação e Desapropriação Amigável

Pacto antenupcial para regime diferente do legal · Declaração e dissolução de união estável · Instituição de fundação (por escritura pública ou testamento) · Desapropriação amigável com o Poder Público.

Art. 1.653 CC Art. 386 CN TJRJ Art. 62 CC Art. 10 Dec.-Lei 3.365/41

05

□ OBRIGATÓRIO

## Alteração do Regime de Bens na União Estável

Os companheiros podem alterar o regime de bens da união estável diretamente perante o Oficial do RCPN, mediante requerimento assinado por ambos pessoalmente ou por procuração pública, sem necessidade de escritura pública prévia e sem autorização judicial (art. 393 CN TJRJ e art. 547 CN CNJ). Quando houver certidões positivas de distribuidores, execução fiscal, trabalhista ou protesto, ou quando houver proposta de partilha de bens imóveis, é obrigatória a assistência de advogado(a). A alteração tem efeitos prospectivos: não retroage a bens adquiridos anteriormente, salvo na comunhão universal.

Art. 393 CN TJRJ Art. 547 CN CNJ Art. 1.639, §2º CC

06

□ OBRIGATÓRIO

## Testamento Público, Emancipação e Cessão de Herança

Testamento público (única forma para cegos; 2 testemunhas; RCTO) · Emancipação voluntária (filhos com +16 anos; efeito imediato; sem homologação) · Cessão de direitos hereditários (onerosa ou gratuita; anuência do cônjuge).

Arts. 1.864 e ss. CC Art. 5º-I CC Art. 1.793 CC

07

□ OBRIGATÓRIO

## Confissão de Dívida com Garantia Real Imobiliária

A confissão de dívida com hipoteca ou alienação fiduciária sobre imóvel acima de 30 SM exige escritura pública — instrumento que formaliza simultaneamente o reconhecimento da dívida e a garantia real, criando título executivo extrajudicial imediato.

Art. 108 CC Art. 1.438 CC Art. 784-II CPC

08

□ OBRIGATÓRIO

## Usufruto, Uso e Habitação sobre Imóveis

Usufruto, direito de uso e direito de habitação sobre imóveis constituídos por ato entre vivos — quando não resultantes do direito de família — exigem escritura pública e registro no CRI.

Art. 1.390 CC Art. 1.414 CC Art. 108 CC

08

□ OBRIGATÓRIO

## Bem de Família Voluntário

A instituição do bem de família voluntário torna o imóvel residencial impenhorável contra dívidas futuras. Exige escritura pública e registro no CRI. Limitado a um terço do patrimônio líquido do instituidor.

Arts. 1.711 a 1.722 CC Lei 8.009/1990

09

□ OBRIGATÓRIO

## Direito de Superfície

Direito pelo qual o proprietário concede a terceiro o direito de construir ou plantar em seu terreno (urbano ou rural), por tempo determinado ou indeterminado. Exige escritura pública e registro no CRI.

Art. 1.369 CC Art. 21 Lei 10.257/01 Art. 167-I-XXXIII Lei 6.015/73

10

□ OBRIGATÓRIO

## Direito Real de Laje

O direito real de laje confere ao titular a propriedade de unidade imobiliária distinta sobre ou sob a construção-base, com matrícula própria. Exige escritura pública de constituição e registro no CRI.

Arts. 1.510-A a 1.510-E CC Lei 13.465/2017

11

□ OBRIGATÓRIO

## Multipropriedade (Time-Sharing Imobiliário)

Regime pelo qual cada titular detém fração de tempo sobre um imóvel. Exige escritura pública de instituição e convenção de condomínio em multipropriedade, com registro no CRI.

Arts. 1.358-B a 1.358-U CC Lei 13.777/2018

12

□ OBRIGATÓRIO

## Anticrese

Na anticrese, o devedor entrega o imóvel ao credor para que perceba frutos e rendimentos em compensação da dívida. Trata-se de direito real imobiliário que exige escritura pública e registro no CRI.

Art. 1.506 CC Art. 108 CC

13

□ OBRIGATÓRIO

## Concessão de Direito Real de Uso (CDRU) e CUEM

CDRU: contrato de concessão de uso de imóveis públicos ou privados para urbanização e regularização fundiária — exige escritura pública e registro. CUEM (Concessão de Uso Especial para Fins de Moradia): instrumento de regularização fundiária urbana.

Dec.-Lei 271/1967, art. 7º MP 2.220/2001 Art. 167-I-XXXIV Lei 6.015/73

14

□ OBRIGATÓRIO

## Domínio Útil — Terrenos de Marinha (CAT/SPU)

A transmissão de domínio útil de imóveis da União (terrenos de marinha e acrescidos) exige escritura pública com menção à CAT expedida pela SPU e ao comprovante de pagamento do laudêmio. A menção da CAT na escritura dispensa a apresentação do documento em separado.

Art. 1.319 CN TJRJ Dec.-Lei 9.760/1946 Lei 9.636/1998

15

□ OBRIGATÓRIO

## Aquisição de Imóvel Rural por Estrangeiro

Toda aquisição de imóvel rural por pessoa física ou jurídica estrangeira, ou empresa brasileira a ela equiparada, exige escritura pública com observância das restrições da Lei 5.709/1971 e comunicação trimestral pelo oficial à Corregedoria e aos órgãos federais competentes.

Lei 5.709/1971 Dec. 74.965/1974 Art. 1.317 CN TJRJ

16

□ OBRIGATÓRIO

## Estremação de Imóvel em Condomínio de Fato

A estremação — localização e individualização de fração pro diviso em condomínio de fato — deve necessariamente ser instrumentalizada por escritura pública de estremação, com intervenção de todos os confrontantes da gleba.

Arts. 1.436 a 1.439 CN TJRJ Lei 6.015/73

17

□ OBRIGATÓRIO

## Divisão Amigável e Demarcação Extrajudicial de Imóveis

A divisão extrajudicial de imóvel em condomínio e a demarcação amigável de limites entre imóveis confrontantes são formalizadas por escritura pública com registro no CRI — alternativa extrajudicial às ações judiciais de divisão e demarcação.

Arts. 569–598 CPC Art. 167-I-XIX Lei 6.015/73

18

□ OBRIGATÓRIO

## Servidões Prediais em Geral

Toda servidão predial voluntária — passagem, luz, ventilação, pastagem, energia elétrica, cabos e tubulações — exige escritura pública e registro no CRI para eficácia real contra terceiros.

Art. 1.378 CC Art. 108 CC Art. 167-I-VI Lei 6.015/73

19

□ OBRIGATÓRIO

## Especialização do Penhor Legal — Art. 1.470 CC e Art. 703 CPC

O penhor legal surge da lei (art. 1.467 CC) em favor de hospedeiros, fornecedores de alimento e locadores de imóvel, sobre bens do devedor situados no estabelecimento ou no imóvel locado. Para ter eficácia plena, o credor deve promover a especialização do penhor, que pode ser feita por escritura pública ou instrumento particular, seguida de homologação judicial (art. 703 CPC). A formalização por escritura pública no tabelionato de notas confere maior segurança, fé pública e facilita a homologação, sendo a via recomendada.

Art. 1.467 CC Art. 1.470 CC Art. 703 CPC

20

☐ AQUEDUTO

## Servidão de Aquecimento — Voluntária

Acordo entre vizinhos para passagem de água pelo imóvel alheio: escritura pública com trajeto, extensão, indenização e obrigações de manutenção, mais registro nas matrículas de ambos os imóveis no CRI para eficácia contra terceiros.

Art. 1.293 CC Art. 1.378 CC Art. 167-I-VI Lei 6.015/73

21

☐ AQUEDUTO

## Servidão de Aquecimento — Forçada

Se o proprietário se recusar, o art. 1.293 CC permite a imposição da servidão mediante indenização que inclui a desvalorização da área remanescente. O acordo extrajudicial por escritura pública é mais ágil e econômico que a via judicial.

Art. 1.293, §1º CC Art. 1.289 CC Arts. 117–127 Cód. de Águas



## ESCRITURA PÚBLICA ALTAMENTE RECOMENDADA

Não obrigatória por lei, mas com segurança jurídica muito superior ao instrumento particular

R1

☐ RECOMENDADO

## Convenção de Condomínio Edifício e Incorporação Imobiliária

A convenção pode ser por instrumento particular (mínimo de 2/3 das frações ideais). A escritura pública é fortemente recomendada para conferir fé pública, segurança e publicidade ao ato constitutivo do condomínio e da incorporação.

Art. 1.334 CC Lei 4.591/64

R2

☐ RECOMENDADO

## Condomínio de Lotes e Condomínio Urbano Simples

A instituição de condomínio de lotes e de condomínio urbano simples pode ser por instrumento particular, mas a escritura pública garante fé pública e segurança jurídica superior na constituição do empreendimento.

Art. 1.358-A CC Arts. 61 e ss. Lei 13.465/2017

R3

☐ RECOMENDADO

## Confissão de Dívida Simples (sem Garantia Real)

Pode ser por instrumento particular, mas quando lavrada por escritura pública torna-se título executivo extrajudicial (art. 784-II CPC), permitindo execução imediata em caso de inadimplência.

Art. 784-II CPC Art. 215 CC

R4

☐ RECOMENDADO

## Locação com Cláusula de Vigência na Alienação

Contratos de locação com cláusula de vigência em caso de alienação formalizados por escritura pública e registrados no CRI tornam-se oponíveis a terceiros adquirentes com muito maior segurança.

Art. 8º Lei 8.245/91 Art. 167-I-III Lei 6.015/73

R5

☐ RECOMENDADO

## Contratos em Geral e Procurações

Qualquer contrato (comodato, arrendamento, mútuo) por escritura pública torna-se título executivo extrajudicial. Procurações por escritura pública têm aceitação universal e são exigidas para atos de maior complexidade.

Art. 784-II CPC Art. 215 CC

R6

☐ RECOMENDADO

## Declaração de União Estável, Namoro e Atas Notariais

Declaração de união estável: prova robusta para fins previdenciários e sucessórios. Declaração de namoro: distingue o relacionamento da união estável. Atas notariais: preservação de provas digitais com fé pública.

Art. 215 CC Art. 386 CN TJRJ



## VANTAGENS DA FORMALIZAÇÃO EM CARTÓRIO DE NOTAS

A escritura pública oferece proteção jurídica muito superior ao instrumento particular



### Fé Pública e Autenticidade

Maior força probante do direito brasileiro. Quem contestar a escritura pública precisa provar o contrário.



### Título Executivo Extrajudicial

Permite execução direta em caso de descumprimento, sem necessidade de ação de conhecimento prévia (art. 784-II CPC).



### Segurança contra Fraudes

O(a) tabelião(ã) verifica identidade, capacidade civil e legitimidade, consultando CNIB e BIB antes de lavrar o ato.



## Fiscalização pelo Tribunal de Justiça

O(a) tabelião(ã) exerce função pública delegada e é fiscalizado(a) pelo Tribunal de Justiça com poder correicional, com responsabilidade civil, disciplinar e penal.



## Conservação Permanente

Arquivada nos livros do cartório para sempre — nunca se perde por incêndio, roubo ou extravio dos traslados.



## Eficácia Imediata

Sem homologação judicial. Validade nacional e internacional com apostila da Convenção de Haia.



## Assessoria Qualificada e Imparcial

O(a) tabelião(ã) orienta imparcialmente ambas as partes e garante que a vontade declarada seja juridicamente perfeita e eficaz.



## Sistemas Nacionais

Atos registrados na CENSEC, RCTO e CNIB, consultáveis eletronicamente por qualquer serventia do Brasil.



## Redução de Litígios

A clareza e a precisão do ato notarial reduzem drasticamente a probabilidade de conflitos futuros entre as partes.

## Fale com o 1º Ofício de Justiça de Rio das Ostras

### WhatsApp

(22) 3190-0120

### Site

cartorioderiodasostras.com.br

### Instagram

@cartorioderiodasostras

### E-mail Geral

1oficioriostras@gmail.com

### Notas

notas1oficioro@gmail.com

### Protesto

protesto1oficioriodasostras@gmail.com

### Endereço

Rua Luíza Vianna, 87, Loja 1 Novo  
Rio das Ostras – RJ CEP 28893-470

### Horário de Atendimento

Segunda a Sexta: 09h às 17h  
Sábados, Domingos e Feriados: 09h  
às 12h — Plantão de Nascimentos e Óbitos

Vedação ao(à) tabelião(ã) — art. 439 CN TJRJ: É proibido ao(à) tabelião(ã) indicar advogado(a) às partes. Estas devem comparecer com profissional de sua livre escolha. Partes sem condições econômicas são orientadas à Defensoria Pública ou Seccional da OAB/RJ.

Nota Importante: Este guia é meramente informativo e educativo. Pode conter erros, omissões ou imprecisões, e não tem a finalidade de substituir orientação jurídica individualizada. Para questões específicas, consulte sempre um(a) advogado(a) habilitado(a) de sua confiança.