



GUIA COMPLETO DE ESCRITURAS PÚBLICAS

Compra e Venda • Permuta • Doação • Distrato • Transação • Confissão de Dívida • Dação em Pagamento • Hipoteca • Alienação Fiduciária • Usufruto • Servidão • Cessão de Direitos • Promessa de C&V; • Condomínio • Integralização de Capital • e-Notariado / Escritura Eletrônica

Baseado no Código Civil, Lei 8.935/94, Lei 6.766/79, Lei 6.015/73, Lei 4.591/64, Marco Legal das Garantias (Lei 14.711/2023), CNN/CNJ, CNE/TJRJ (art. 874), Súmulas STF e STJ e Recursos de Repercussão Geral

■ Rua Luiza Viana, 87 – Centro, Rio das Ostras/RJ | ✉ 1oficiorioostras@gmail.com

■ www.cartorioderiodasostras.com.br | ■ (22) 3190-0120 | ■ @cartorioderiodasostras

■■ AVISO: Este guia tem caráter exclusivamente INFORMATIVO e não substitui assessoria jurídica. Cada situação possui especificidades próprias. Em caso de dúvida, consulte um advogado ou entre em contato com o cartório pelo WhatsApp (22) 3190-0120.

■ E-NOTARIADO, ESCRITURAS ELETRÔNICAS E CONTA NOTARIAL

E-NOTARIADO, CERTIFICADO DIGITAL, COMPETÊNCIA E CONTA NOTARIAL	
O que é o e-Notariado?	Plataforma digital oficial do Colégio Notarial do Brasil (CNB), regulamentada pelo Provimento CNJ 100/2020 (incorporado ao Provimento CNJ 149/2023 – CNN/CN/CNJ-Extra). Permite a prática de atos notariais à distância com validade jurídica idêntica à escritura lavrada em livro físico. Cada ato recebe uma Matrícula Notarial Eletrônica (MNE).
Certificado Digital – Requisitos	Para assinar eletronicamente, as partes devem possuir: (a) Certificado Digital ICP-Brasil (padrão A1 ou A3) – obtido em Autoridade Certificadora credenciada; ou (b) Certificado Digital Notarizado – emitido pelo próprio cartório após identificação presencial ou por videoconferência (art. 2º, II, Prov. 100/2020). Documentos aceitos: RG digital, CNH digital, CNH com QR Code, documentos de classe com foto verificável. Estrangeiros no exterior: certidão de notoriedade lavrada por tabelião local, apostilada, enviada ao cartório brasileiro.
Como Funciona a Escritura Eletrônica	1) Contato com o cartório (WhatsApp/e-mail) e envio de documentos digitalizados. 2) Qualificação das partes e elaboração da minuta pelo tabelião. 3) Videoconferência gravada para leitura, esclarecimentos e confirmação da vontade. 4) Assinatura digital pelas partes via plataforma e-Notariado. 5) Assinatura digital do tabelião e arquivamento com MNE. 6) Traslado eletrônico disponível para as partes. Ato híbrido também é admitido: uma parte assina fisicamente e outra à distância (art. 313, §4º, CNN/CN/CNJ-Extra).
Competência – ESCRITURA ELETRÔNICA DE IMÓVEL (Art. 313 CNN/CN/CNJ-Extra)	A regra está no ART. 313 do Código Nacional de Normas (CNN/CN/CNJ-Extra), incorporado pelo Provimento 149/2023: É competente, com EXCLUSIVIDADE, o tabelião da CIRCUNSCRIÇÃO DO IMÓVEL ou do DOMICÍLIO DO ADQUIRENTE para lavrar escrituras eletronicamente via e-Notariado. §1º: Se houver imóveis de diferentes circunscrições no mesmo ato, qualquer uma delas é competente. §2º: Se o imóvel e o domicílio do adquirente estiverem no MESMO ESTADO DA FEDERAÇÃO, o adquirente pode escolher livremente QUALQUER tabelionato de notas daquele estado. §3º: Adquirente = comprador, quem adquire direito real, ou quem tem crédito reconhecido.
Escrituras no RJ – Competência Eletrônica	Com base no art. 313, §2º do CNN/CN/CNJ-Extra: se o IMÓVEL está no Estado do RJ e o ADQUIRENTE tem domicílio no Estado do RJ, ele pode escolher QUALQUER tabelionato de notas fluminense – inclusive o 1º Ofício de Rio das Ostras – para lavrar a escritura ELETRONICAMENTE via e-Notariado, mesmo que o imóvel esteja em outra cidade do RJ. ATENÇÃO: Esta regra de exclusividade vale para atos ELETRÔNICOS. Para atos PRESENCIAIS, a Lei 8.935/94 (art. 9º) garante livre escolha do tabelião em qualquer município do Brasil.
Escrituras PRESENCIAIS – Livre Escolha	Para escrituras PRESENCIAIS (não eletrônicas), a Lei 8.935/94, art. 9º, garante livre escolha do tabelião de notas em qualquer lugar do Brasil, independentemente do domicílio das partes ou da localização do imóvel. O 1º Ofício de Rio das Ostras pode lavrar presencialmente escrituras de imóveis de qualquer lugar do país.
ATENÇÃO – Decisão CGJ/RJ de 27/03/2026	O Corregedor-Geral de Justiça do TJRJ, Desembargador Cláudio Brandão de Oliveira, em decisão de 27/03/2026 (Processo SEI nº 2023-06116652), com fundamento no art. 6º, parágrafo único, da Lei Estadual nº 10.124/2023, RECONHECEU A VEDAÇÃO a todos os Serviços Extrajudiciais do Estado do RJ que acumulem atribuições (Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis) de LAVRAR ESCRITURAS PÚBLICAS relativas a imóveis localizados em sua própria circunscrição imobiliária, até que ocorra a desacumulação após a primeira vacância, nos termos da lei estadual a ser proposta pelo TJRJ. CONSEQUÊNCIA PRÁTICA: O 1º Ofício de Rio das Ostras, por ser Tabelionato de Notas sem atribuição de Registro de Imóveis, NÃO é afetado por esta vedação e pode lavrar livremente escrituras de imóveis situados em sua circunscrição e em qualquer outro município do Estado do RJ, conforme as regras gerais acima descritas.
Conta Notarial e-Notariado – Compra e Venda	A plataforma e-Notariado disponibiliza a CONTA NOTARIAL: ferramenta de custódia financeira operada pelo tabelião para receber, guardar e liberar o valor da compra e venda somente após o registro do imóvel no CRI. Funciona como um escrow cartorial: o comprador deposita o valor na conta notarial, o tabelião retém até a confirmação do registro e só então libera ao vendedor. Reduz riscos de fraude e inadimplência. Recomendada especialmente em transações de alto valor ou entre partes que não se conhecem.
Verificação de Autenticidade	Todos os atos lavrados via e-Notariado são consultáveis em enotariado.org.br com o código MNE. Procurações públicas (eletrônicas ou físicas) podem ter sua vigência e eventual revogação verificadas na mesma plataforma.

■ ■ DECISÃO CGJ/RJ – 27/03/2026 (Processo SEI nº 2023-06116652): Serviços extrajudiciais que acumulam Tabelionato de Notas e Registro de Imóveis estão VEDADOS de lavrar escrituras relativas a imóveis de sua própria circunscrição imobiliária (art. 6º, parágrafo único, Lei Estadual RJ 10.124/2023). O 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE RIO DAS OSTRAS NÃO ACUMULA REGISTRO DE IMÓVEIS e, portanto, NÃO ESTÁ SUJEITO A ESSA VEDAÇÃO. Pode lavrar escrituras de imóveis situados em qualquer município do Estado do Rio de Janeiro, sem restrições.

■ ESCRITURA ELETRÔNICA VIA E-NOTARIADO: Se o imóvel está no RJ e o adquirente tem domicílio no RJ, pode escolher o 1º Ofício de Rio das Ostras para lavrar a escritura eletronicamente, sem sair de casa. Conta Notarial disponível para custódia do valor. WhatsApp: (22) 3190-0120 | enotariado.org.br

■ EXIGÊNCIAS GERAIS – APLICÁVEIS A TODOS OS ATOS

DOCUMENTOS E EXIGÊNCIAS APLICÁVEIS A TODOS OS ATOS

Documento de Identidade	Documento de identidade (RG, CNH, Passaporte ou outro documento oficial com foto, válido e legível). CPF obrigatório para todas as partes (Instrução Normativa RFB 1.548/2015).
Estado Civil / Regime de Bens	Certidão de nascimento (solteiros) ou certidão de casamento atualizada (até 90 dias). Casados: informar regime de bens. Pacto antenupcial registrado, se houver.
Certidão ITC – TJRJ (art. 874 CNE/TJRJ)	A Certidão de Interdições, Tutelas e Curatelas é obrigatória para todos os transmitentes e outorgantes em atos de disposição ou oneração de imóveis no Estado do Rio de Janeiro, com fundamento no ART. 492 DO CÓDIGO DE NORMAS EXTRAJUDICIAL DO TJRJ (CNE/TJRJ). Validade: 30 dias. Disponível em tjrj.jus.br ou nos Cartórios de RCPN.
Certidão de Matrícula	Emitida pelo CRI competente. Validade: 30 dias para fins de escritura. Deve refletir a situação atual do imóvel, incluindo ônus, restrições e proprietário atual.
Certidões Negativas do Transmittente	Fazenda Federal (RFB/PGFN), Fazenda Estadual, Fazenda Municipal (IPTU e outros), Justiça Federal, Justiça Estadual (cível, família), TRT (trabalhista), Protesto (nos últimos 5 anos, em todas as comarcas de domicílio).
Certidão de Ônus Reais	Expedida pelo CRI, demonstra hipotecas, penhoras, alienações fiduciárias, servidões, usufrutos e demais ônus registrados.
Outorga Conjugal / Convivencial	Cônjuge ou companheiro(a) deve participar ou outorgar poderes específicos por procuração pública em atos de alienação ou oneração de imóvel (arts. 1.647 e 1.725 CC). Dispensa-se apenas no regime de separação total convencional registrado em pacto antenupcial.
Procuração Pública	Deve ser pública (art. 657 CC) e conter poderes específicos para o ato (poderes gerais não bastam para alienar imóveis – art. 661, §1º, CC). Vigência recomendada: até 90 dias. Verificar revogação pelo portal e-Notariado (enotariado.org.br).
ITBI – Rio das Ostras	O Município de Rio das Ostras possui lei complementar que autoriza o adquirente a OPTAR entre dois momentos de recolhimento do ITBI (alíquota de 3%): (1) no ato da lavratura da escritura pública, ou (2) no momento do registro do imóvel no Cartório de Registro de Imóveis competente. Trata-se de uma faculdade do adquirente, não de uma obrigação exclusiva no registro. Confirmar sempre a legislação municipal vigente.
Certidões Fiscais – NÃO são condição obrigatória	O STF e o CNJ firmaram entendimento de que é VEDADO exigir certidões negativas de débitos tributários (CND/CPEN – federais, estaduais ou municipais) como CONDIÇÃO para lavratura, registro ou averbação de escritura pública. Fundamentos: STF – ADI 394/DF; Súmulas 70, 323 e 547 do STF; ARE 914.045-RG (Repercussão Geral); CNJ – PP 0001230-82.2015.2.00.0000 (julgado em 11/10/2017); PCA 0010545-61.2020.2.00.0000 (julgado em 29/04/2022); PCA 0001611-12.2023.2.00.0000 (julgado em 2025). A exigência configura SANÇÃO POLÍTICA TRIBUTÁRIA. Porém, o tabelião DEVE alertar as partes sobre os riscos e pode solicitar certidões a título INFORMATIVO. Exceções em que se mantém a exigência: (a) ITBI ou laudêmio devidos; (b) CND do INSS em obras com CNO (para averbação de construção).
Lei 7.433/1985 e Decreto 93.240/1986 – Documentos Obrigatórios	A Lei 7.433/85 e seu Decreto regulamentador (Decreto 93.240/86) estabelecem os documentos exigidos na lavratura de escrituras públicas sobre imóveis: (I) Documentos de identificação das partes, quando julgados necessários pelo tabelião; (II) Comprovante de pagamento do ITBI (quando incidente), ressalvadas hipóteses em que a lei autorize pagamento após a lavratura – como em Rio das Ostras; (III-a) Certidões fiscais relativas ao imóvel urbano (IPTU e taxas) – cuja apresentação PODE SER DISPENSADA PELO ADQUIRENTE (§2º do art. 1º do Decreto 93.240/86), que, nesse caso, responde pelos débitos fiscais existentes; (III-b) Para imóvel rural: CCIR do INCRA + prova de quitação do ITR do último exercício; (IV) Certidão de ações reais e pessoais reipersecutórias e certidão de ônus reais, expedidas pelo CRI – validade: 30 dias (art. 1º, IV, Decreto 93.240/86); (V) Demais documentos exigidos por lei. O tabelião CONSIGNA na escritura a apresentação desses documentos, ficando dispensada sua transcrição literal (art. 1º, §2º, Lei 7.433/85). Para imóveis urbanos: é dispensada a descrição e caracterização do imóvel na escritura, desde que constem da certidão do CRI – bastando indicar o número da matrícula, logradouro, número, bairro, cidade e Estado (art. 2º Lei 7.433/85 + art. 3º Decreto 93.240/86).

Princípio da Concentração na Matrícula (Art. 54 Lei 13.097/2015)	O ART. 54 DA LEI 13.097/2015 consagrou o PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS NA MATRÍCULA: os negócios jurídicos que constituam, transfiram ou modifiquem direitos reais sobre imóveis são EFICAZES perante terceiros APENAS se devidamente registrados ou averbados na matrícula do imóvel no CRI. PROTEÇÃO DO TERCEIRO DE BOA-FÉ: o adquirente de boa-fé que confia na matrícula limpa (sem registro de ações, penhoras ou ônus) NÃO pode ser prejudicado por situações jurídicas não constantes da matrícula, ainda que existentes (art. 54, parágrafo único, Lei 13.097/15). CONSEQUÊNCIAS PRÁTICAS: (a) Certidões pessoais do vendedor (ações cíveis, trabalhistas etc.) NÃO são obrigatórias para proteção do comprador de boa-fé, pois o que importa é a matrícula limpa; (b) Fraude à execução só se configura se a penhora/construção estiver averbada na matrícula ANTES da alienação; (c) O tabelião, ao verificar a matrícula limpa, protege o adquirente de boa-fé. CNJ (PCA 0010545-61.2020): reafirmou a concentração e a dispensa de certidões pessoais para garantia do terceiro de boa-fé.
Fé Pública Notarial – Segurança Adicional	Mesmo para atos que a lei NÃO exige escritura pública (ex.: contratos de valor abaixo de 30 SM, recibos, cessões de direitos), a ESCRITURA PÚBLICA é sempre mais segura, porque: (a) o tabelião exerce controle de legalidade e qualifica as partes; (b) o instrumento tem FÉ PÚBLICA e data certa, opondo-se a terceiros (art. 215 CC); (c) é título executivo extrajudicial (art. 784, II, CPC); (d) fica registrado na CENSEC/CEP (Central de Escrituras e Procurações do e-Notariado), com publicidade nacional; (e) o tabelião responde civil e disciplinarmente pelo ato, garantindo responsabilidade profissional ao negócio.
Lei 8.935/94 – Deveres do Tabelião	O tabelião deve qualificar as partes, verificar legitimidade e capacidade, autenticidade dos documentos, legalidade do ato, livre manifestação de vontade e cumprimento das exigências legais e fiscais (arts. 6º, 7º e 21 da Lei 8.935/94).

IDENTIFICAÇÃO DAS PARTES

Pessoa Física	CPF, documento de identidade, certidão de estado civil, endereço, profissão, regime de bens (se casado). Cônjuge/companheiro participa ou outorga procuração pública.
Pessoa Jurídica	CNPJ, contrato social/estatuto atualizado, ata de eleição de diretores, certidão da Junta Comercial (ou cartório), certidões negativas da empresa e do administrador, documentos pessoais do representante legal.
Entes Despersonalizados	Condomínios edifícios, massas falidas, espólios, sociedades de fato: instrumento de constituição, ata de nomeação do representante e autorização específica.
Menores de 18 anos	Menores de 16: representados pelos pais/tutores. Entre 16 e 18: assistidos. Alienação de imóvel de menor: autorização judicial obrigatória (art. 1.691 CC). Vedada representação quando há conflito de interesses entre pais e filho (art. 1.692 CC).
Pessoas com Deficiência	Lei 13.146/2015: presunção de capacidade plena. Tomada de Decisão Apoiada (art. 1.783-A CC) ou curatela apenas em casos extremos. O tabelião deve garantir acessibilidade e comunicação adequada.
Estrangeiros – Imóvel Urbano	Passaporte válido + CPF obrigatório. Documentos em idioma estrangeiro: tradução juramentada. Apostila de Haia (Decreto 8.660/2016) para países signatários. Escritura pública obrigatória com INTÉRPRETE JURAMENTADO se o estrangeiro não dominar o português (art. 7º, §1º, Lei 8.935/94 + Provimento CNJ 88/2019).
Estrangeiros – Imóvel RURAL (Lei 5.709/1971)	A aquisição de imóvel rural por estrangeiro pessoa física ou por pessoa jurídica estrangeira ou nacional com maioria de capital estrangeiro é REGULADA PELA LEI 5.709/1971. EXIGE ESCRITURA PÚBLICA OBRIGATÓRIA (art. 8º Lei 5.709/71), com autorização prévia do INCRA. Limitações: área máxima por estrangeiro (módulos de exploração indefinida); total de estrangeiros não pode exceder 25% da área do município; no mesmo município, nacionais de um mesmo país não podem deter mais de 10% da área total. Imóveis em faixa de fronteira: autorização do Conselho de Defesa Nacional (CDN). O tabelião deve consultar o INCRA antes de lavrar.
Advogados	Participação facultativa, salvo quando exigida por lei (ex.: divórcio extrajudicial). Identificar com número da OAB e poderes. A presença do advogado não afasta os deveres notariais de qualificação e orientação (art. 7º Lei 8.935/94).

■ CERTIDÕES FISCAIS NÃO SÃO CONDIÇÃO OBRIGATÓRIA: STF (ADI 394/DF; Súmulas 70, 323 e 547; ARE 914.045-RG) e CNJ (PCA 0001611-12.2023.2.00.0000) vedam a exigência de CND como condição para lavratura ou registro de escritura. O tabelião INFORMA as partes sobre os riscos, mas NÃO pode recusar o ato por falta de certidões fiscais (exceto ITBI/laudêmio e CND do INSS em obras com CNO). ART. 54 DA LEI 13.097/2015: o terceiro de boa-fé que adquire imóvel com matrícula limpa no CRI está protegido, independentemente de certidões pessoais do vendedor.

■ **CERTIDÃO DE INTERDIÇÕES, TUTELAS E CURATELAS – ITC (TJRJ):** Exigida de todos os transmitentes e outorgantes em atos que envolvam disposição ou oneração de imóveis no Estado do Rio de Janeiro, com fundamento no art. 874 do Código de Normas Extrajudicial do TJRJ (CNE/TJRJ), que determina a apresentação da certidão negativa de interdição, tutela e curatela expedida pelo TJRJ para a qualificação das partes em escrituras imobiliárias. Validade: 30 dias. Disponível em: tjrj.jus.br ou nos Cartórios de RCPN.

■ 1. ESCRITURA DE COMPRA E VENDA

CONCEITO, REQUISITOS E FUNDAMENTO LEGAL

Conceito	Contrato pelo qual o vendedor se obriga a transferir o domínio de bem ao comprador, que se obriga a pagar o preço (art. 481 CC). A propriedade só se transfere com o REGISTRO no CRI (art. 1.245 CC) – a escritura é o título, não a transmissão.
Forma Obrigatória	Escritura pública para imóveis com valor acima de 30 salários mínimos (art. 108 CC). Abaixo: admite instrumento particular com reconhecimento de firmas por autenticidade.
ITBI – Rio das Ostras	Alíquota de 3%. Por força de lei complementar municipal, o adquirente pode OPTAR entre recolher o ITBI no momento da lavratura da escritura ou postergar o pagamento para o momento do registro no CRI. A escolha é do adquirente. Confirmar validade da legislação municipal vigente.
ITBI – Imunidade (STF)	Não incide ITBI sobre a integralização de imóvel ao capital social (art. 156, §2º, I, CF; STF – RE 796.376, Tema 796 – Repercussão Geral), salvo atividade preponderante de compra/venda, locação ou arrendamento de imóveis.
Certidão ITC	Obrigatória para todos os vendedores/transmitentes – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.
Imóvel Rural	CCIR quitado, NIRF, georreferenciamento aprovado pelo INCRA (Lei 10.267/2001 e Decreto 4.449/2002), declaração do ITR dos últimos 5 exercícios com quitação. ATENÇÃO: ITR é tributo ANUAL sobre a propriedade – NÃO incide sobre a transmissão. Sobre a transmissão, incide apenas ITBI (onerosa) ou ITCMD (gratuita).
Loteamento (Lei 6.766/79)	O parcelamento deve estar regularmente registrado no CRI antes de qualquer alienação (art. 18 Lei 6.766/79). Exigir certidão de inexistência de débitos municipais do lote. Cessão de contrato de lote deve ser averbada no CRI (art. 31 Lei 6.766/79).
Terrenos de Marinha	Certidão da SPU, laudêmio (5% do valor da transação, pago pelo alienante à União), taxa de ocupação e certidão de aforamento. Regulado pela Lei 9.636/1998.
Financiamento / Alienação Fiduciária	Verificar quitação e averbação do termo de quitação antes da nova alienação. Com hipoteca vigente: cancelamento ou sub-rogação do financiamento.

■ DOCUMENTOS – VENDEDOR

• Documento de identidade e CPF	• Certidão ITC – TJRJ (art. 874 CNE – 30 dias)	• Certidão de estado civil (90 dias)
• Certidão de matrícula (30 dias)	• Certidão de ônus reais e alienações	• Certidões negativas: RFB, PGFN, Estadual, Municipal
• Certidão negativa TRT (trabalhista)	• Certidões de protesto (5 anos)	• IPTU quitado
• Declaração de quitação condominial (se apartamento)	• Pacto antenupcial (se houver)	• Outorga do cônjuge/companheiro

■ DOCUMENTOS – COMPRADOR

• Documento de identidade e CPF	• Certidão de estado civil (90 dias)	• Pacto antenupcial (se houver)
• Procuração pública (se representado)	• Comprovante de residência	

■ **CERTIDÃO DE INTERDIÇÕES, TUTELAS E CURATELAS – ITC (TJRJ):** Exigida de todos os transmitentes e outorgantes em atos que envolvam disposição ou oneração de imóveis no Estado do Rio de Janeiro, com fundamento no art. 874 do Código de Normas Extrajudicial do TJRJ (CNE/TJRJ), que determina a apresentação da certidão negativa de interdição, tutela e curatela expedida pelo TJRJ para a qualificação das partes em escrituras imobiliárias. Validade: 30 dias. Disponível em: tjrj.jus.br ou nos Cartórios de RCPN.

■ JURISPRUDÊNCIA

STF – RE 1.016.605 (Tema 1.124 – Rep. Geral)	Base de cálculo do ITBI é o valor do negócio jurídico declarado pelas partes, presumido correto. O Fisco suporta o ônus da prova de subdeclaração.
STF – Súmula 656	É inconstitucional lei que prevê alíquotas progressivas do ITBI com base no valor venal.

STF – RE 796.376 (Tema 796 – Rep. Geral)	Imunidade do ITBI na integralização de imóvel ao capital social, salvo atividade preponderante de compra/venda, locação ou arrendamento.
STJ – Súmula 308	Hipoteca firmada entre construtor e agente financeiro não tem eficácia perante o adquirente do imóvel.
STJ – REsp 1.330.919 (Repetitivo)	Adjudicação compulsória independe de registro prévio do compromisso de compra e venda.

■ 2. ESCRITURA DE PERMUTA (TROCA)

CONCEITO E REQUISITOS

Conceito	Contrato pelo qual as partes trocam um bem por outro (arts. 533 e 534 CC). Cada parte é simultaneamente compradora e vendedora.
Forma	Escritura pública quando envolver imóveis acima de 30 SM (art. 108 CC).
ITBI	Incide sobre o maior valor dos bens permutados. Se houver torna (diferença em dinheiro), incide ITBI separadamente sobre essa diferença. Em Rio das Ostras: alíquota 3%, e o adquirente pode optar por recolher na escritura ou no registro no CRI.
Certidão ITC	Obrigatória para ambas as partes permutantes – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF de todas as partes	• Certidão ITC – TJRJ (30 dias) – ambos os permutantes	• Certidão de estado civil (90 dias)
• Certidão de matrícula dos imóveis (30 dias)	• Certidão de ônus reais de ambos	• Certidões negativas de ambas as partes
• IPTU quitado de ambos os imóveis	• Outorga conjugal de ambas as partes	

■ 3. DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO

CONCEITO E REQUISITOS

Conceito	O doador transfere a sua propriedade ao donatário, reservando o usufruto vitalício ou temporário para si ou para terceiro (arts. 538 a 564 + arts. 1.390 a 1.416 CC).
ITCMD	Incide sobre o valor da doação. RJ: alíquota progressiva de 4% a 8% (Lei Estadual RJ 7.174/2015 e atualizações). Base de cálculo: valor venal do bem. O usufruto também tem base de cálculo específica. Recolher antes da lavratura da escritura. ITBI NÃO incide; ITR NÃO incide sobre a transmissão.
Certidão ITC	Obrigatória para o doador (transmitente) – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.
Extinção do Usufruto	Por morte, renúncia, prazo, destruição do bem ou consolidação (art. 1.410 CC). A extinção deve ser averbada no CRI para consolidar a propriedade plena.
Cláusulas Restritivas	Impenhorabilidade, inalienabilidade e incomunicabilidade (art. 1.848 CC). Exige justa causa declarada quando feita por ascendente a descendente.
Doação Inoficiosa	Nula se exceder a metade disponível do patrimônio (art. 549 CC). STJ (REsp 1.220.838): herdeiro pode pleitear anulação ainda em vida do doador.
Adiantamento de Legítima	Doação de ascendente a descendente caracteriza adiantamento de legítima (art. 544 CC), salvo dispensa expressa. Deve ser colacionada no inventário.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF do doador e donatário	• Certidão ITC – TJRJ (doador – 30 dias)	• Certidão de estado civil (90 dias)
• Certidão de matrícula (30 dias)	• Certidão de ônus reais	• Guia de ITCMD recolhida
• Certidões negativas do doador	• IPTU do imóvel	• Outorga conjugal do doador
• Autorização judicial (se bem de menor)		

■ **DOAÇÃO A MENORES:** Se ambos os pais doam ao filho em comum, é necessário nomeação de curador especial para representar o menor na aceitação (art. 1.692 CC – conflito de interesses). Se apenas um dos pais doa ao filho, o outro representa normalmente.

■ 4. ESCRITURA DE DISTRATO

CONCEITO E REQUISITOS

Conceito	Acordo de vontades que extingue um contrato anteriormente celebrado, restabelecendo o estado anterior (art. 472 CC). O DISTRATO deve ser feito pela mesma forma do contrato original: se este foi por escritura pública, o distrato também exige escritura pública.
Distrato Imobiliário – Lei 13.786/2018	Regula o DISTRATO de contratos de incorporação imobiliária. Retenção máxima pelo incorporador: 25% das quantias pagas (sem patrimônio de afetação) ou 50% (com afetação), mais deduções de ITBI, corretagem e outros encargos contratuais.
Prazo de Restituição	Sem patrimônio de afetação: 180 dias após o distrato. Com patrimônio de afetação: 30 dias após a expedição do habite-se (Lei 13.786/2018).
ITBI no Distrato	Em regra, o distrato não gera novo fato gerador de ITBI (desfaz a transmissão). Se houver compensação ou torna financeira, pode incidir ITBI sobre o excesso. Em Rio das Ostras: alíquota de 3%, com opção de recolhimento na escritura ou no registro.
Efeitos Registrários	Distrato de escritura registrada: exige averbação no CRI para cancelar o registro anterior e restabelecer a situação jurídica originária (art. 246 Lei 6.015/73).
Certidão ITC	Obrigatória para o adquirente que devolve o bem (transmitente no distrato) – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF de todas as partes	• Certidão ITC – TJRJ (30 dias)	• Certidão de estado civil (90 dias)
• Escritura/contrato original	• Certidão de matrícula (30 dias)	• Certidão de ônus reais
• Comprovante de quitação/devolução de valores	• Outorga conjugal	

■ 5. ESCRITURA DE TRANSAÇÃO

CONCEITO E REQUISITOS

Conceito	Negócio jurídico pelo qual as partes, mediante concessões recíprocas, previnem ou extinguem obrigações litigiosas ou duvidosas (arts. 840 a 850 CC).
Título Executivo Extrajudicial	A escritura pública de transação é título executivo extrajudicial (art. 784, II, CPC), permitindo execução direta sem necessidade de ação de conhecimento.
Certidão ITC	Obrigatória quando envolver transmissão ou oneração de imóvel – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.
Restrições	Não se pode transacionar sobre direitos indisponíveis, bens fora do comércio ou questões penais (arts. 841 e 850 CC). Menores/incapazes: necessária autorização judicial.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF das partes	• Certidão ITC – TJRJ (se imóvel – 30 dias)	• Certidão de estado civil (90 dias)
• Documentos do bem objeto da transação	• Certidão de matrícula (30 dias, se imóvel)	• Instrumento da obrigação original
• Procuração pública (se representado)	• Outorga conjugal (se imóvel)	

■ 6. ESCRITURA DE CONFISSÃO DE DÍVIDA

CONCEITO E REQUISITOS

Conceito	Declaração unilateral pela qual o devedor reconhece a existência de uma dívida, sua origem, valor e condições de pagamento (art. 213 CC). Gera título executivo extrajudicial (art. 784, II, CPC).
Garantias – Marco Legal (Lei 14.711/2023)	Hipoteca (arts. 1.473-1.505 CC), alienação fiduciária de imóvel (Lei 9.514/97), penhor, caução, aval, fiança. A Lei 14.711/2023 permite múltiplas garantias sobre o mesmo bem (em graus distintos) e facilita a excussão extrajudicial.
Certidão ITC	Obrigatória para o devedor quando houver garantia real imobiliária – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.
Prescrição	A confissão interrompe a prescrição (art. 202, VI, CC). Prazo do título executivo extrajudicial: 5 anos (art. 206, §5º, I, CC).
Cláusula Penal	Limitada a 10% do valor da obrigação pecuniária (art. 412 CC). Para obrigações de fazer: até 100%.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF de devedor e credor	• Certidão ITC – TJRJ (devedor – 30 dias, se garantia real)	• Certidão de estado civil (90 dias)
• Comprovante da origem da dívida	• Certidão de matrícula (30 dias, se garantia imobiliária)	• Certidão de ônus reais
• Certidões negativas do devedor	• Outorga conjugal (se garantia imobiliária)	

■ **MARCO LEGAL DAS GARANTIAS – Lei 14.711/2023:** Permite acumular garantias sobre o mesmo imóvel em graus distintos. Facilita a excussão extrajudicial de hipoteca convencional. Amplia a alienação fiduciária a qualquer credor e obrigação. Cria o patrimônio de afetação de garantias para segregar o bem do restante do patrimônio do devedor.

■ 7. ESCRITURA DE DAÇÃO EM PAGAMENTO

CONCEITO E REQUISITOS

Conceito	Extinção de obrigação pela entrega de coisa diversa da devida, com consentimento do credor (art. 356 CC). Ex.: devedor entrega imóvel para quitar dívida em dinheiro.
ITBI	Incide sobre o valor do imóvel dado em pagamento (transmissão onerosa – STJ, EREsp 1.099.480). Em Rio das Ostras: alíquota de 3%; o adquirente pode optar por recolher na escritura ou no momento do registro no CRI. ITCMD NÃO incide (ato oneroso). ITR NÃO incide sobre a transmissão.
Certidão ITC	Obrigatória para o devedor/transmitente do imóvel – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.
Evicção	Se o credor vier a ser evicto do bem recebido, revive a obrigação original (art. 359 CC). O devedor responde pela evicção como vendedor.
Ganho de Capital	Se o valor do imóvel dado superar o custo de aquisição: incide IRPF sobre o ganho de capital do devedor (art. 23 Lei 9.250/95 – base de cálculo: diferença entre valor de alienação e custo de aquisição). Recolher via programa GCAP até o último dia útil do mês seguinte à operação. Isenção para imóvel único até R\$ 440.000 (art. 23 Lei 9.250/95); ou reinvestimento em imóvel residencial em até 180 dias (art. 39 Lei 11.196/05).

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF das partes	• Certidão ITC – TJRJ (devedor – 30 dias)	• Certidão de estado civil (90 dias)
• Certidão de matrícula (30 dias)	• Certidão de ônus reais	• Instrumento da dívida original
• Certidões negativas do devedor	• IPTU quitado	• Outorga conjugal

■ 8. ESCRITURA DE HIPOTECA

CONCEITO E REQUISITOS

Conceito	Direito real de garantia constituído sobre bem imóvel do devedor ou de terceiro, sem transmissão da posse, para garantia de obrigação (arts. 1.473 a 1.505 CC).
Forma	Escritura pública obrigatória (art. 1.492 CC). Registro no CRI para eficácia erga omnes (art. 1.492, parágrafo único, CC).
Graus e Marco Legal das Garantias	Admite-se 1ª, 2ª e 3ª hipotecas sobre o mesmo bem (art. 1.476 CC). Lei 14.711/2023: amplia a possibilidade de múltiplas garantias reais em graus distintos, inclusive hipoteca e alienação fiduciária sobre o mesmo imóvel.
Certidão ITC	Obrigatória para o hipotecante – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.
Excussão Extrajudicial	Lei 14.711/2023: para hipotecas convencionais constituídas após sua vigência, admite execução extrajudicial similar à alienação fiduciária (notificação + prazo + leilão).
Extinção	Cancelamento por quitação (termo averbado no CRI), arrematação, renúncia ou resolução da obrigação (art. 1.499 CC). STJ Súmula 308: hipoteca do construtor com agente financeiro não tem eficácia contra o adquirente do imóvel.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF das partes	• Certidão ITC – TJRJ (hipotecante – 30 dias)	• Certidão de estado civil (90 dias)
• Certidão de matrícula (30 dias)	• Certidão de ônus reais (verificar graus existentes)	• Contrato da obrigação garantida
• Certidões negativas do devedor	• Outorga conjugal	

■ 9. ESCRITURA DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA DE IMÓVEL

CONCEITO E REQUISITOS

Conceito	O devedor fiduciante transfere ao credor fiduciário a propriedade resolúvel do imóvel em garantia, restando a posse direta. A propriedade retorna ao devedor com a quitação (Lei 9.514/1997).
Marco Legal das Garantias	Lei 14.711/2023: estende a alienação fiduciária de imóvel a qualquer credor (não apenas instituições financeiras) e a qualquer tipo de obrigação, ampliando consideravelmente o uso desse instrumento.
Inadimplência	Notificação pelo CRI → prazo de purgação da mora (15 dias) → consolidação da propriedade em nome do credor → 1º leilão (30 dias) → 2º leilão (15 dias). Procedimento dos arts. 26 e 27 Lei 9.514/97.
Certidão ITC	Obrigatória para o fiduciante (devedor) – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.
ITBI	NÃO incide na constituição (é garantia, não transmissão definitiva). Incide apenas na consolidação da propriedade pelo credor, caso necessário. Em Rio das Ostras: 3%, com opção de recolhimento na escritura ou no registro.
Quitação	O credor tem 30 dias após a quitação para expedir o termo de quitação, que deve ser averbado no CRI restaurando a plena propriedade ao fiduciante (art. 25 Lei 9.514/97).

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF do fiduciante e fiduciário	• Certidão ITC – TJRJ (fiduciante – 30 dias)	• Certidão de estado civil (90 dias)
• Certidão de matrícula (30 dias)	• Certidão de ônus reais (imóvel livre)	• Contrato da obrigação garantida
• Outorga conjugal do fiduciante	• Certidões negativas do fiduciante	

■ 10. CESSÃO DE DIREITOS E CESSÃO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONCEITO E REQUISITOS

Cessão de Direitos Hereditários	Herdeiro transfere seus direitos hereditários a terceiro antes da partilha (art. 1.793 CC). Exige escritura pública. Apenas sobre a herança global – não sobre bem certo antes da partilha (art. 1.793, §2º, CC). ITCMD incide sobre a cessão onerosa.
Cessão de Promessa de C&V;	Transferência dos direitos e obrigações do comprador a terceiro, com ou sem anuência do vendedor original. Lei 6.766/79 (art. 31): cessão de contrato de lote deve ser averbada no CRI para ter eficácia perante terceiros.
ITBI na Cessão	O ITBI é devido, em regra, no momento do registro da escritura definitiva. Em Rio das Ostras: alíquota de 3%, com opção do adquirente de recolher na escritura ou no registro no CRI.
Certidão ITC	Obrigatória para o cedente – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF do cedente e cessionário	• Certidão ITC – TJRJ (cedente – 30 dias)	• Certidão de estado civil (90 dias)
• Contrato/escritura originais	• Certidão de matrícula ou prenotação	• Guia de ITCMD (direitos hereditários)
• Outorga conjugal	• Anuência do vendedor original (se exigida)	

■ 11. ESCRITURA DE CONSTITUIÇÃO DE USUFRUTO

CONCEITO E REQUISITOS

Conceito	Direito real de usar e fruir bem alheio sem alterar sua substância (arts. 1.390 a 1.416 CC). Constituído por escritura pública e registrado no CRI.
Modalidades	Vitalício (extingue-se com a morte do usufrutuário) ou temporário (por prazo certo). Pode beneficiar uma ou mais pessoas.
ITCMD	Se constituído a título gratuito: incide ITCMD sobre o valor do usufruto (calculado conforme tabela do Estado). Se oneroso: não incide ITCMD. ITBI incide se o usufruto for onerosamente transmitido.
Certidão ITC	Obrigatória para o nu-proprietário – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.
Extinção e Consolidação	Averbação no CRI após a extinção (morte, renúncia, prazo etc.). Com a extinção, a propriedade plena consolida-se no nu-proprietário.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF do nu-proprietário e usufrutuário	• Certidão ITC – TJRJ (nu-proprietário – 30 dias)	• Certidão de estado civil (90 dias)
• Certidão de matrícula (30 dias)	• Guia de ITCMD (se gratuito)	• Certidões negativas do nu-proprietário
• Outorga conjugal		

■ 12. ESCRITURA DE SERVIDÃO PREDIAL

CONCEITO E REQUISITOS

Conceito	Direito real sobre imóvel alheio (prédio serviente) em benefício de outro imóvel (prédio dominante), consistindo em encargo ou restrição de uso (arts. 1.378 a 1.389 CC).
Modalidades	Servidão de passagem, de aqueduto, de luz, de vista, de não construir acima de determinada altura, entre outras.
Forma e Registro	Escritura pública + registro no CRI do prédio serviente para eficácia erga omnes (art. 1.378 CC). Sem registro: apenas obrigação pessoal, sem oponibilidade a terceiros.
Certidão ITC	Obrigatória para o proprietário do prédio serviente – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.
Extinção	Confusão (reunião dos prédios), renúncia, não uso por 10 anos (art. 1.389 CC). Averbação da extinção no CRI.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF dos proprietários de ambos os prédios	• Certidão ITC – TJRJ (proprietário prédio serviente – 30 dias)	• Certidão de matrícula de ambos os imóveis (30 dias)
• Certidão de ônus reais de ambos	• Outorga conjugal	• Planta/croqui indicando a servidão

■ 13. ESCRITURA DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA

CONCEITO E REQUISITOS

Conceito	Contrato preliminar pelo qual as partes se obrigam a celebrar, no futuro, um contrato definitivo de compra e venda (arts. 462 a 466 + 1.417 e 1.418 CC).
Registro Opcional	Se registrada no CRI: gera direito real do promissário comprador, oponível a terceiros, e permite adjudicação compulsória (art. 1.417 CC). Se não registrada: efeitos apenas entre as partes (mas ainda permite adjudicação – STJ REsp 1.330.919).
Lei 6.766/79	Compromisso de compra e venda de lote deve ser registrado no CRI para proteção do adquirente (art. 18 Lei 6.766/79). Cessão do compromisso deve ser averbada (art. 31).
Arras	Sinal dado como garantia (arts. 417 a 420 CC). Arras confirmatórias: perdas em caso de desistência. Arras penitenciais: permitem desistência com perda ou devolução em dobro.
ITBI	NÃO incide sobre a promessa de compra e venda (STF – Súmula 656). Incide apenas na escritura definitiva. Em Rio das Ostras: 3%, recolhido no registro.
Certidão ITC	Obrigatória para o promitente vendedor – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF das partes	• Certidão ITC – TJRJ (promitente vendedor – 30 dias)	• Certidão de estado civil (90 dias)
• Certidão de matrícula (30 dias)	• Certidão de ônus reais	• Certidões negativas do vendedor
• IPTU quitado	• Outorga conjugal	

■ 14. ESCRITURA DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO EDILÍCIO

CONCEITO E REQUISITOS

Conceito	Ato pelo qual o proprietário divide juridicamente um imóvel em unidades autônomas, cada uma com matrícula própria, fração ideal e partes comuns (art. 1.331 CC + Lei 4.591/1964).
Modalidades	Condomínio edilício (edifícios), condomínio de lotes (Lei 13.465/2017 – art. 1.358-A CC) e condomínio urbano simples (art. 1.358-B CC).
Lei 6.015/73 – Registro	Arts. 167, I, 17 e 178 da Lei de Registros Públicos: o registro da instituição de condomínio é ato constitutivo obrigatório. Sem registro, as unidades não existem juridicamente como bens individualizados e não podem ser alienadas.
Convenção	Aprovada por 2/3 das frações ideais; registrada no CRI, obriga todos os condôminos, inclusive futuros adquirentes (art. 1.333 CC).
CND do INSS da Obra	Certidão Negativa de Débitos do INSS (CNO) é exigida para averbação do habite-se e registro da instituição de condomínio.
Certidão ITC	Obrigatória para o proprietário/instituidor – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.
Diferença Loteamento x Condomínio	Loteamento (Lei 6.766/79): subdivisão de gleba com abertura de vias públicas. Condomínio de lotes (Lei 13.465/2017): lotes privados com áreas comuns privadas, podendo ter acesso controlado. Legislação e procedimentos distintos.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Matrícula atualizada do terreno (30 dias)	• Certidão ITC – TJRJ (proprietário – 30 dias)	• Certidão de ônus reais
• Planta aprovada pela Prefeitura	• Memorial descritivo das unidades	• Convenção e regimento interno
• Habite-se ou carta de habitação	• Quadro de áreas (NBR 12.721)	• ART/RRT do engenheiro responsável
• CND do INSS (CNO – obra)	• Certidões negativas do proprietário	• IPTU do terreno

■ 15. EXTINÇÃO AMIGÁVEL DO CONDOMÍNIO

CONCEITO E REQUISITOS

Conceito	Dissolução consensual do condomínio pro indiviso, com divisão ou adjudicação do bem comum entre os condôminos (art. 1.320 CC).
Forma e Registro	Escritura pública (art. 108 CC) + registro no CRI para abertura de novas matrículas individualizadas (art. 246 Lei 6.015/73).
ITBI e Tornas	NÃO incide ITBI sobre a parte que já pertencia ao condômino (não há transmissão nova). INCIDE ITBI sobre o excesso: se um condômino fica com parte maior do que sua fração e paga 'tornas' (reposição) ao outro (STJ – REsp 1.748.517). Em Rio das Ostras: alíquota 3%, com opção de recolhimento na escritura ou no registro. ITCMD NÃO incide. ITR NÃO incide sobre a extinção.
Certidão ITC	Obrigatória para TODOS os condôminos (cada um é transmitente de sua fração) – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.
Bem Indivisível	Se o bem não comporta divisão cômoda: adjudicação a um condômino com pagamento de tornas (art. 1.322 CC) ou venda a terceiro com divisão do produto.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF de todos os condôminos	• Certidão ITC – TJRJ de TODOS os condôminos (30 dias)	• Certidão de estado civil (90 dias)
• Certidão de matrícula (30 dias)	• Certidão de ônus reais	• IPTU quitado
• Avaliação do imóvel (se houver tornas)	• Guia de ITBI (se houver tornas)	• Outorga conjugal de todos
• Planta de divisão (se divisão física)		

■ 16. ESCRITURA DE INTEGRALIZAÇÃO DE CAPITAL SOCIAL COM IMÓVEL

CONCEITO E REQUISITOS

Conceito	Ato pelo qual o sócio contribui com bem imóvel para a formação ou aumento do capital social de pessoa jurídica (arts. 1.055 e 997 CC; art. 7º Lei 6.404/76 para S.A.).
IMUNIDADE DO ITBI – STF (art. 156, §2º, I, CF)	O STF fixou tese vinculante de repercussão geral (RE 796.376 – Tema 796): a imunidade constitucional do ITBI abrange a integralização de imóvel ao capital social, EXCETO quando a pessoa jurídica tiver como atividade PREPONDERANTE: compra e venda de imóveis, locação ou arrendamento mercantil imobiliário. Preponderância: mais de 50% da receita operacional nos 2 anos anteriores e 2 anos seguintes à incorporação do bem. O ônus da prova da preponderância é do Município (Fisco).
ITCMD	NÃO incide (ato oneroso: o sócio recebe participação societária como contraprestação). ITR NÃO incide sobre a transmissão.
Forma	Escritura pública quando o imóvel valer acima de 30 SM (art. 108 CC). Seguida de registro no CRI e alteração na Junta Comercial (ou cartório). Ambos os registros são obrigatórios para eficácia plena.
Avaliação do Imóvel	Sociedade limitada: sócios são responsáveis solidários pela avaliação do imóvel (art. 1.055, §1º, CC). S.A.: avaliação por três peritos ou empresa especializada (art. 8º Lei 6.404/76).
Ganho de Capital do Sócio	Se o valor de integralização superar o custo de aquisição: incide IRPF sobre o ganho de capital (recolher via GCAP). Alternativa: integralizar pelo valor contábil/custo histórico, sem ganho de capital (art. 23 Lei 9.250/95), se assim declarado.
Certidão ITC	Obrigatória para o sócio integralizador – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.

■ **IMUNIDADE DO ITBI – INTEGRALIZAÇÃO DE IMÓVEL AO CAPITAL SOCIAL: STF – RE 796.376 (Tema 796 – Repercussão Geral Vinculante):** a imunidade constitucional (art. 156, §2º, I, CF) abrange a transmissão de imóveis para pessoa jurídica em realização de capital, salvo atividade preponderante de compra/venda, locação ou arrendamento imobiliário. O ônus de provar a preponderância é do Fisco municipal.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF do sócio integralizador	• Certidão ITC – TJRJ (sócio – 30 dias)	• Certidão de estado civil (90 dias)
• Certidão de matrícula (30 dias)	• Certidão de ônus reais (imóvel livre ou com anuência do credor)	• CNPJ e documentos da pessoa jurídica
• Contrato social/estatuto com previsão de integralização	• Ata/alteração prevendo aumento de capital	• Laudo de avaliação do imóvel
• Certidões negativas da empresa e do sócio	• Outorga conjugal do sócio	• IPTU quitado

■ 17. COMPRA E VENDA – SITUAÇÕES ESPECIAIS

COMPRA E VENDA – SITUAÇÕES ESPECIAIS	
Imóvel Adquirido em Leilão Judicial ou Extrajudicial	O auto/carta de arrematação é o título aquisitivo judicial (art. 901 CPC). Não exige escritura pública – o auto ou carta de arrematação, registrado no CRI, transfere a propriedade. Porém, o adquirente pode, se quiser, lavrar escritura declaratória de arrematação no cartório de notas para maior segurança jurídica. ITBI incide sobre o valor da arrematação (STF: é fato gerador autônomo). Em leilão extrajudicial (AF): consolidação da propriedade averbada no CRI, seguida de leilão. O arrematante necessita de carta de arrematação para o registro.
Uso do FGTS na Compra de Imóvel	Regulado pela Lei 8.036/1990 e normas da CEF/FGTS. Condições: imóvel residencial urbano, adquirente sem outro imóvel financiado ou quitado no mesmo município ou no município de trabalho, valor do imóvel dentro do limite do SFH. A escritura deve conter cláusula expressa de utilização do FGTS como meio de pagamento, com identificação da conta vinculada. Documentos adicionais: extrato do FGTS, autorização da CEF para saque, declaração de não proprietário, comprovante de 3 anos de FGTS (podendo ser em diferentes empregadores).
Compra com Carta de Crédito de Consórcio	A carta de crédito contemplada pelo consórcio pode ser utilizada para aquisição de imóvel. O consorciado apresenta a carta à administradora, que efetua o pagamento diretamente ao vendedor. A escritura é lavrada com indicação do valor pago pelo consórcio e eventual complementação pelo comprador. Documentos: carta de crédito contemplada, autorização da administradora do consórcio, CNPJ da administradora. A alienação fiduciária em favor da administradora do consórcio é comum como garantia.
Escritura Pública com Estrangeiros – Obrigatoriedade	A Lei 8.935/94, art. 7º, §1º, exige que todos os atos notariais praticados com estrangeiros que não dominem o português sejam lavrados com a assistência de INTÉRPRETE JURAMENTADO, cuja identificação constará do instrumento. O tabelião deve certificar que o estrangeiro compreendeu o conteúdo do ato. Provimento CNJ 88/2019: regulamenta a atuação de intérprete em atos notariais. Documentos do estrangeiro: passaporte válido + CPF + tradução juramentada dos documentos em idioma estrangeiro + apostila de Haia (Decreto 8.660/2016). Para estrangeiro sem domicílio no Brasil: procuração lavrada por tabelião estrangeiro, apostilada, com tradução juramentada.

■ 18. ESCRITURA DE DIREITO REAL DE LAJE

DIREITO REAL DE LAJE – CONCEITO E REQUISITOS

Conceito e Fundamento	Direito real pelo qual o proprietário de uma construção-base concede a terceiro o direito de construir unidade autônoma sobre o teto (laje superior) ou sob o piso (laje subterrânea) da edificação existente, com matrícula própria e independente (art. 1.510-A a 1.510-E, CC, inseridos pela Lei 13.465/2017 – Regularização Fundiária).
Características	Cada unidade autônoma (construção-base + laje) tem matrícula própria no CRI. A laje não inclui a propriedade do solo – apenas o direito real de sobrelevação. Proibição de novos andares sem anuência de todos os titulares (art. 1.510-C CC). Extingue-se pela ruína, desapropriação ou renúncia (art. 1.510-E CC).
Forma e Registro	Escritura pública de constituição do direito real de laje + registro no CRI com abertura de matrícula autônoma para a laje. Art. 167, I, 40 da Lei 6.015/73 (incluído pela Lei 13.465/2017). Fundamental para regularização de imóveis populares em áreas de Reurb.
ITBI	Incide sobre a transmissão onerosa do direito real de laje, da mesma forma que incide na compra e venda de imóvel. Em Rio das Ostras: 3%, com opção de recolhimento na escritura ou no registro.
Certidão ITC	Obrigatória para o titular da construção-base (transmitente do direito real) – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.
Regularização Fundiária	O direito real de laje é instrumento central da regularização fundiária urbana (Reurb). Permite formalizar juridicamente as 'puxadinhas' e construções sobrepostas típicas de comunidades e áreas informais, conferindo segurança jurídica e acesso ao crédito.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF do titular da construção-base e do lajeário	• Certidão ITC – TJRJ (titular da construção-base – 30 dias)	• Certidão de matrícula da construção-base (30 dias)
• Certidão de ônus reais	• ART/RRT do engenheiro (planta da laje)	• Autorização da Prefeitura (se exigida)
• IPTU quitado	• Outorga conjugal	• Anuência dos demais titulares (se houver laje intermediária)

■ 19. ESCRITURA PÚBLICA DE EMANCIPAÇÃO VOLUNTÁRIA

EMANCIPAÇÃO VOLUNTÁRIA – CONCEITO E REQUISITOS

Conceito e Fundamento	A emancipação antecipa a plena capacidade civil do menor de 18 anos e maior de 16 anos (art. 5º, parágrafo único, I, CC). A emancipação voluntária pelos pais é irrevogável e exige escritura pública lavrada em cartório de notas.
Requisitos	Menor deve ter 16 anos completos. Ambos os pais devem consentir (mesmo que separados/divorciados). Se um dos pais for falecido, ausente ou incapaz, o outro pode emancipar sozinho. Em caso de divergência entre os pais: necessária autorização judicial.
Registro	A escritura deve ser averbada à margem do assento de nascimento do menor no Cartório de Registro Civil (art. 89 Lei 6.015/73). Sem averbação: a emancipação não tem eficácia perante terceiros.
Efeitos	O emancipado adquire plena capacidade civil: pode praticar todos os atos da vida civil, incluindo contrair matrimônio, firmar contratos, adquirir e alienar bens, exercer atividade empresarial etc. NÃO exime os pais da responsabilidade civil por atos ilícitos praticados pelo emancipado (STJ – Súmula 645).
Documentos Necessários	documento de identidade e CPF do menor e dos pais; certidão de nascimento do menor (atualizada); documento de identidade e CPF de ambos os pais; certidão de casamento ou divórcio dos pais (se aplicável). Não há necessidade de autorização judicial na emancipação voluntária consensual.

■ 20. ESCRITURA DE CONSTITUIÇÃO DE SUBSIDIÁRIA INTEGRAL / S.A.

CONSTITUIÇÃO DE SUBSIDIÁRIA INTEGRAL / S.A. – REQUISITOS	
Constituição de S.A. por Escritura Pública	A sociedade anônima pode ser constituída por escritura pública quando todos os fundadores subscrevem o capital (art. 88 Lei 6.404/76 – constituição sem apelo ao público). A escritura deve conter todos os elementos exigidos pelo art. 88 e ser arquivada na Junta Comercial.
Subsidiária Integral	Sociedade anônima cujas ações são detidas integralmente por outra sociedade brasileira (art. 251 Lei 6.404/76). Constituída necessariamente por escritura pública lavrada pela sociedade controladora. Não admite acionistas minoritários.
Integralização com Imóvel	Quando a constituição envolve integralização de imóvel ao capital: aplica-se a imunidade do ITBI (STF – RE 796.376, Tema 796), salvo atividade preponderante de compra/venda ou locação de imóveis. Laudo de avaliação por três peritos ou empresa especializada (art. 8º Lei 6.404/76) é obrigatório.
Registro	Escritura pública lavrada no Tabelionato de Notas + arquivamento na Junta Comercial + registro de imóvel no CRI (se houver integralização imobiliária). A personalidade jurídica da S.A. surge com o arquivamento na Junta.
Certidão ITC	Obrigatória se houver integralização de imóvel pelo sócio/acionista – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.

■ ■ 21. ESCRITURA DE CESSÃO DE PRECATÓRIOS

CESSÃO DE PRECATÓRIOS – CONCEITO E REQUISITOS

Conceito	Precatório é o crédito judicial definitivo contra a Fazenda Pública (art. 100 CF). A cessão de precatório é o ato pelo qual o titular (credor) transfere seu crédito a terceiro, mediante pagamento antecipado (geralmente com deságio).
Obrigatoriedade da Escritura Pública	A cessão de precatório DEVE ser formalizada por ESCRITURA PÚBLICA, conforme entendimento consolidado com base no art. 7º da Lei 8.935/94, que exige ao tabelião a formalização de atos jurídicos de natureza obrigacional relevante, e no art. 100, §13, da CF, que exige comunicação ao tribunal competente. O instrumento particular NÃO confere a mesma segurança jurídica e pode ser impugnado. A escritura pública garante a autenticidade, a data certa e a responsabilidade notarial pelo ato.
Procedimento	Após a lavratura da escritura pública de cessão, o cessionário deve: 1) Comunicar a cessão ao tribunal que expediu o precatório (art. 100, §13, CF); 2) Aguardar a habilitação do cessionário nos autos do precatório; 3) O pagamento é efetuado diretamente ao cessionário habilitado.
Tributação	O cedente apura ganho de capital sobre eventual diferença positiva entre o valor nominal do precatório e o valor recebido na cessão. Se receber menos do que o valor nominal (deságio): não há ganho de capital para o cedente; o cessionário poderá ter rendimento tributável quando receber o valor integral.
Documentos	documento de identidade e CPF do cedente e cessionário; certidão da existência do precatório (emitida pelo tribunal); cópia do título judicial (sentença/acórdão transitado em julgado); procuração pública (se representados). Certidão ITC: verificar se há imóvel envolvido.
Vedações	É vedada a cessão de precatórios de natureza alimentar (salários, pensões, benefícios previdenciários) entre cedente e cessionário que não seja entidade financeira, salvo autorização legal específica. STF tem admitido a cessão de precatórios não alimentares livremente.

■ ■ ESCRITURA DE MULTIPROPRIEDADE (TIME-SHARE IMOBILIÁRIO)

MULTIPROPRIEDADE – CONCEITO E REQUISITOS

Conceito e Fundamento	Regime de condomínio em que cada proprietário tem direito de uso exclusivo do imóvel por período determinado do ano (semana, quinzena, mês), de forma rotativa e perpétua (arts. 1.358-B a 1.358-U do CC, inseridos pela Lei 13.777/2018).
Natureza Jurídica	Direito REAL sobre imóvel. Cada fração de tempo tem matrícula própria no CRI (art. 1.358-F CC). O multiproprietário pode alienar, onerar ou transmitir por herança sua fração de tempo, independentemente dos demais.
Constituição	Por escritura pública, com convenção de condomínio específica e regulamento interno. Registrado no CRI com abertura de matrícula para cada fração de tempo (art. 1.358-F, parágrafo único, CC). ITBI incide sobre cada fração adquirida onerosamente. Em Rio das Ostras: 3%, com opção na escritura ou no registro.
Convenção de Multipropriedade	Deve prever: períodos de uso; administrador; taxa de manutenção proporcional à fração; regras de uso e convivência; fundo de reserva. Aprovada por unanimidade na instituição (art. 1.358-J CC). Certidão ITC obrigatória para o instituidor/transmitente.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF do instituidor e de cada multiproprietário	• Certidão ITC – TJRJ (instituidor – 30 dias)	• Certidão de matrícula do imóvel (30 dias)
• Certidão de ônus reais	• Convenção de multipropriedade e regulamento interno	• Quadro de frações de tempo e seus períodos
• IPTU quitado	• Guia de ITBI de cada fração (se oneroso)	• Outorga conjugal

■ ■ ESCRITURA DE COMPRA E VENDA COM MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA

COMPRA E VENDA COM MÚTUO E ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA – REQUISITOS	
Conceito	Instrumento que reúne em um único ato: (a) compra e venda do imóvel; (b) contrato de mútuo da instituição financeira ao comprador; e (c) alienação fiduciária do imóvel como garantia do empréstimo. É o instrumento típico dos financiamentos pelo SFH (Lei 4.380/1964) e SFI (Lei 9.514/1997).
Partes	Vendedor (transmitente); Comprador/Devedor Fiduciante (adquire e constitui garantia); Instituição Financeira/Credor Fiduciário (concede o mútuo e recebe a propriedade resolúvel em garantia). Marco Legal das Garantias (Lei 14.711/2023): estende a credores não financeiros.
Efeitos e ITBI	Com um único ato registrado no CRI: transmissão da propriedade + constituição da AF. ITBI incide sobre o valor da compra e venda. Em Rio das Ostras: 3%, com opção de recolhimento na escritura ou no registro.
Certidão ITC	Obrigatória para o vendedor e para o comprador/fiduciante – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.
Inadimplência	Notificação pelo CRI → 15 dias para purgar mora → consolidação da propriedade no banco → leilão extrajudicial (1º: 30 dias; 2º: 15 dias – arts. 26 e 27 Lei 9.514/97). Sem necessidade de ação judicial.
Quitação	A instituição tem 30 dias após quitação para expedir o termo de quitação. O termo deve ser averbado no CRI para cancelar a AF (art. 25 Lei 9.514/97).
FGTS e Consórcio	O financiamento pode combinar FGTS, carta de crédito de consórcio e recursos próprios. Todos os meios de pagamento devem ser documentados e identificados na escritura.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS		
• Documento de identidade e CPF do vendedor, comprador e representante da IF	• Certidão ITC – TJRJ (vendedor e comprador – 30 dias)	• Certidão de estado civil de todas as partes (90 dias)
• Certidão de matrícula (30 dias) – imóvel livre	• Certidão de ônus reais	• IPTU quitado
• Contrato de financiamento aprovado pela IF	• Guia de ITBI	• Laudo de avaliação do imóvel (exigido pela IF)
• Documentos da pessoa jurídica credora (CNPJ, representação)	• Extrato do FGTS e autorização da CEF (se usar FGTS)	• Carta de crédito contemplada (se consórcio)
• Outorga conjugal de ambas as partes		

■ ESCRITURA DE INSTITUIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA VOLUNTÁRIO

BEM DE FAMÍLIA VOLUNTÁRIO – CONCEITO E REQUISITOS

BEM DE FAMÍLIA LEGAL (Lei 8.009/1990)	Proteção AUTOMÁTICA do imóvel de residência da entidade familiar, sem necessidade de escritura ou registro. Impenhorável por dívidas civis, fiscais, previdenciárias e outras (art. 1º Lei 8.009/90). Exceções: IPTU, condomínio, crédito hipotecário do próprio imóvel, alimentos, entre outros (art. 3º Lei 8.009/90). STJ Súmula 364: aplica-se também à pessoa solteira, separada e viúva.
BEM DE FAMÍLIA VOLUNTÁRIO (CC arts. 1.711 a 1.722)	Constituído por ESCRITURA PÚBLICA obrigatória (art. 1.711 CC) + registro no CRI. Protege imóvel RESIDENCIAL de valor não superior a 1/3 do patrimônio líquido do instituidor. Pode incluir também valores mobiliários (art. 1.712 CC). O instituidor deve ser casado, em união estável ou chefe de família monoparental. Sem registro no CRI: não se opõe a credores e terceiros.
Impenhorabilidade	Após o registro: imóvel IMPENHORÁVEL por dívidas POSTERIORES à sua constituição (art. 1.715 CC). Exceções: obrigações propter rem (IPTU, condomínio, taxas), débitos anteriores à constituição, crédito alimentar, e crédito hipotecário sobre o próprio imóvel.
Extinção	Dissolução da entidade familiar sem filhos menores, morte dos cônjuges e maioridade de todos os filhos, ou quando o imóvel se tornar imprescindível para pagamento de dívidas do casal (art. 1.722 CC). A extinção deve ser averbada no CRI.
Certidão ITC	Obrigatória para o instituidor – art. 874 CNE/TJRJ. Validade: 30 dias.

■ DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

• Documento de identidade e CPF do instituidor e cônjuge/companheiro	• Certidão ITC – TJRJ (instituidor – 30 dias)	• Certidão de estado civil (90 dias)
• Certidão de matrícula do imóvel (30 dias)	• Certidão de ônus reais	• Declaração de IR (para comprovar que o imóvel não supera 1/3 do patrimônio)
• IPTU quitado	• Outorga conjugal	

■■ BEM DE FAMÍLIA LEGAL x VOLUNTÁRIO: O LEGAL (Lei 8.009/90) é automático, sem escritura, e protege o imóvel de residência. O VOLUNTÁRIO (CC arts. 1.711-1.722) exige escritura pública + registro no CRI, limita-se a 1/3 do patrimônio e pode incluir valores mobiliários. São institutos distintos e complementares.

■ 22. OUTRAS ESCRITURAS PÚBLICAS PREVISTAS NO CÓDIGO CIVIL

OUTRAS ESCRITURAS PÚBLICAS – CÓDIGO CIVIL E LEIS ESPECIAIS	
Doação Modal (com Encargo)	Doação com imposição de obrigação de fazer ou não fazer ao donatário (art. 553 CC). Descumprimento: o doador ou seus herdeiros podem revogar a doação (art. 555 CC). ITCMD incide. Certidão ITC: obrigatória para o doador.
Renúncia de Direitos	Renúncia à herança: escritura pública ou termo judicial (art. 1.806 CC). Quinhão acresce aos demais herdeiros (art. 1.811 CC). ITCMD NÃO incide na renúncia pura abdicativa. Renúncia ao usufruto: averbação no CRI. Certidão ITC: obrigatória (se imóvel).
Enfiteuse / Aforamento	Ainda aplicável para enfiteuses constituídas antes do CC/2002 (arts. 678-694 CC/1916). Laudêmio de 2,5% (CC/1916) na alienação do domínio útil. Terrenos de marinha: laudêmio de 5% (SPU / Lei 9.636/98). Certidão ITC: obrigatória para o foreiro transmitente.
Caução / Penhor	Penhor: direito real de garantia sobre bem móvel (arts. 1.431 a 1.472 CC). Lei 14.711/2023: penhor agronegocial com registro eletrônico e execução simplificada. Escritura pública facultativa salvo penhor rural (registro obrigatório).
Fideicomisso	Disposição testamentária com obrigação de conservar e transmitir herança ao fideicomissário (art. 1.951 CC). Admitido apenas em favor de prole eventual. Constituído por testamento público (escritura pública de testamento).
Usufruto de Ações / Quotas	Usufruto recai sobre ações ou quotas (art. 1.394 CC). Usufrutuário recebe dividendos/lucros; nu-proprietário tem a propriedade. Escritura pública + registro na Junta Comercial e averbação no livro da sociedade.
Anticrese	Devedor cede ao credor a posse do imóvel e seus frutos para compensar dívida e juros (arts. 1.506 a 1.510 CC). Escritura pública + registro no CRI. Certidão ITC: obrigatória para o outorgante. Pouco utilizada na prática.
Direito de Superfície	Proprietário concede o direito de construir ou plantar no seu terreno por prazo certo ou indeterminado (arts. 1.369 a 1.377 CC + art. 21 Estatuto da Cidade). Escritura pública + registro no CRI. ITBI incide na constituição onerosa. Certidão ITC: obrigatória para o proprietário.

■ ■ LOTEAMENTOS (Lei 6.766/79) E REGISTROS PÚBLICOS (Lei 6.015/73)

DISPOSIÇÕES RELEVANTES PARA ESCRITURAS	
Lei 6.766/79 – Art. 18	O loteamento deve ser registrado no CRI ANTES de qualquer alienação de lote. Escritura de lote em loteamento não registrado é nula de pleno direito.
Lei 6.766/79 – Art. 31	A cessão de direitos decorrentes de contrato de compra e venda de lote deve ser averbada no CRI para ter eficácia perante terceiros.
Lei 6.766/79 – Art. 37	É vedado vender ou prometer vender parcela de loteamento não registrado. Infração penal (art. 50 Lei 6.766/79).
Lei 6.766/79 – Regularização Fundiária	Lei 13.465/2017: regularização de loteamentos irregulares por Reurb-S (interesse social) ou Reurb-E (específico). O CRI abre matrículas para as unidades regularizadas.
Lei 6.015/73 – Art. 167, I	Relaciona os atos sujeitos a registro no CRI, incluindo: compra e venda, hipoteca, alienação fiduciária, promessa de compra e venda, servidão, usufruto, direito de superfície, instituição e extinção de condomínio, entre outros.
Lei 6.015/73 – Art. 246	Prevê a averbação no CRI de todos os atos que alterem ou modifiquem o registro, incluindo: distrato, extinção de usufruto, cancelamento de hipoteca, averbação de construção e demolição, mudança de nome de logradouro, entre outros.
Lei 6.015/73 – Art. 289	A escritura pública transcrita no livro de notas do tabelião é título hábil para o registro no CRI, sendo o instrumento público o meio adequado para lavratura dos atos de alienação e oneração de imóveis.
Lei 8.935/94 – Qualificação Notarial	O tabelião deve qualificar o título (escritura) antes de lavrar, verificando: identidade e capacidade das partes, validade dos documentos, legalidade do ato, existência de ônus não declarados e cumprimento das exigências fiscais. A recusa motivada deve ser feita por escrito, com indicação do dispositivo violado (art. 30 Lei 8.935/94).

■ ■ JURISPRUDÊNCIA E NORMAS CONSOLIDADAS

SÚMULAS, PRECEDENTES VINCULANTES E NORMAS

STF – RE 796.376 (Tema 796 – Rep. Geral)	IMUNIDADE DO ITBI na integralização de imóvel ao capital social (art. 156, §2º, I, CF), salvo atividade preponderante de compra/venda, locação ou arrendamento imobiliário. Ônus da prova da preponderância: Município/Fisco.
STF – RE 1.016.605 (Tema 1.124 – Rep. Geral)	Base de cálculo do ITBI é o valor do negócio jurídico declarado pelas partes, presumido correto. O Fisco pode impugnar, mas suporta o ônus da prova.
STF – Súmula 656	É inconstitucional lei que estabelece alíquotas progressivas para o ITBI com base no valor venal do imóvel.
STJ – Súmula 308	A hipoteca firmada entre o construtor e o agente financeiro não tem eficácia perante o adquirente do imóvel.
STJ – REsp 1.330.919 (Repetitivo)	A adjudicação compulsória do imóvel prometido à venda independe de registro prévio do compromisso de compra e venda no CRI.
STJ – REsp 1.748.517	Incide ITBI sobre o excesso de meação ou quinhão na partilha/extinção de condomínio quando há reposição em dinheiro (tornas).
STJ – REsp 1.220.838	O herdeiro pode pleitear a anulação de doação inoficiosa ainda em vida do doador.
CNN/CNJ – Prov. 149/2023	Regulamenta atos notariais eletrônicos: escrituras por videoconferência, assinatura digital e e-Notariado. Validade idêntica à escritura em papel.
CNN/CNJ – Prov. 100/2020	Regulamenta a prática de atos notariais eletrônicos e institui o sistema e-Notariado.
Lei 14.382/2022 – SERP	Sistema Eletrônico dos Registros Públicos: registros e escrituras eletrônicas, prenotação remota, intercomunicação digital entre cartórios.
CNE/TJRJ – Art. 492	Exige a apresentação da Certidão de Interdições, Tutelas e Curatelas (ITC) do TJRJ para qualificação dos transmitentes em escrituras imobiliárias no Estado do Rio de Janeiro. Validade: 30 dias.
Lei 14.711/2023 Marco Legal das Garantias	Múltiplas garantias sobre o mesmo bem, excussão extrajudicial de hipoteca, alienação fiduciária ampliada para qualquer credor e obrigação, patrimônio de afetação de garantias.
Lei 13.786/2018 – Distrato	Regula o DISTRATO em incorporações imobiliárias: percentuais de retenção e prazos de restituição. Atenção ortográfica: DISTRATO (não destrato).
Lei 13.465/2017	Regularização fundiária urbana (Reurb) e criação do condomínio de lotes (art. 1.358-A CC) e condomínio urbano simples (art. 1.358-B CC).

■ QUADRO-SÍNTESE: ESCRITURAS, TRIBUTOS E EXIGÊNCIAS

ATO NOTARIAL	FORMA	ITBI	ITCMD	ITBI INTEGRALIZ.	ITC-RJ (art. 874)	REGISTRO CRI
Compra e Venda	Escrit. Pública*	SIM – 3% RO ¹	NÃO	IMUNE (STF T.796)	SIM (vendedor)	SIM
Permuta	Escrit. Pública*	SIM – 3% RO ¹	NÃO	–	SIM (ambos)	SIM
Doação	Escrit. Pública*	NÃO	SIM (4-8% RJ)	–	SIM (doador)	SIM
Distrato	Mesma do contrato	NÃO (em regra)	NÃO	–	SIM (adquirente)	Averbação
Transação	Escrit. Pública	Se transm.	Se gratuito	–	Se transm. imóvel	Se dir. real
Confissão de Dívida	Escrit. Pública	NÃO	NÃO	–	Se garantia real	Se garantia
Dação em Pagamento	Escrit. Pública*	SIM – 3% RO ¹	NÃO	–	SIM (devedor)	SIM
Hipoteca	Escrit. Pública	NÃO	NÃO	–	SIM (hipotecante)	SIM
Alienação Fiduciária	Escrit. Pública	NÃO (const.)	NÃO	–	SIM (fiduciante)	SIM
Cessão Dir. Hereditários	Escrit. Pública	NÃO	SIM (onerosa)	–	SIM (cedente)	Averbação
Cessão Promessa C&V;	Escrit. Pública*	3% no registro ¹	NÃO	–	SIM (cedente)	Averbação
Promessa de C&V;	Escrit. Pública*	NÃO (Súm.656)	NÃO	–	SIM (promit. vend.)	Facultativo
Usufruto (constituição)	Escrit. Pública	NÃO	Se gratuito	–	SIM (nu-propr.)	SIM
Servidão	Escrit. Pública	NÃO	NÃO	–	SIM (serviente)	SIM
Inst. Condomínio	Escrit. Pública	NÃO	NÃO	–	SIM (proprietário)	SIM
Extinção Condomínio	Escrit. Pública*	Só em tornas 3% RO ¹	NÃO	–	SIM (todos condôm.)	SIM
Integralização Capital	Escrit. Pública*	IMUNE* (STF)	NÃO	IMUNE salvo prepon.	SIM (sócio)	SIM + Junta
Renúncia à Herança	Escrit. Pública	NÃO	NÃO (abdicativa)	–	SIM (se imóvel)	Se imóvel
Direito de Superfície	Escrit. Pública	SIM (oneroso)	NÃO	–	SIM (proprietário)	SIM
Anticrese	Escrit. Pública	NÃO	NÃO	–	SIM (devedor)	SIM

* Obrigatória para imóveis com valor acima de 30 salários mínimos (art. 108 CC). ¹ RO = Rio das Ostras: alíquota de 3%. Por força de lei complementar municipal, o adquirente pode OPTAR por recolher o ITBI no momento da escritura ou postergar para o momento do registro no CRI – a escolha é do adquirente. ITR NÃO incide sobre transmissão (é tributo anual sobre a propriedade rural – art. 153, VI, CF). ITBI incide nas transmissões onerosas (art. 156, II, CF). ITCMD incide nas transmissões gratuitas (art. 155, I, CF).

■ PRAZOS, TRIBUTOS E CERTIDÕES – REFERÊNCIA RÁPIDA

PRAZOS E TRIBUTOS	
Certidão ITC – TJRJ (art. 874 CNE/TJRJ)	Validade: 30 dias. Obrigatória para todos os transmitentes em atos de disposição de imóveis no RJ. Disponível em tjrj.jus.br ou nos Cartórios de RCPN.
Certidão de Matrícula	Validade: 30 dias para fins de escritura. Emitida pelo CRI competente.
Certidões Negativas Pessoais	Validade geral: 90 dias. Renovar se ultrapassado o prazo antes da lavratura.
ITBI – Rio das Ostras	Alíquota: 3%. Por força de lei complementar municipal, o adquirente pode OPTAR entre dois momentos de recolhimento: (1) no ato da lavratura da escritura pública, ou (2) no momento do registro do imóvel no CRI. Trata-se de uma faculdade do adquirente.
ITCMD – Rio de Janeiro	Estadual. Alíquota progressiva de 4% a 8% (Lei Estadual RJ 7.174/2015 e atualizações). Recolher ANTES da lavratura da escritura.
Ganho de Capital (IRPF)	Recolher via programa GCAP até o último dia útil do mês seguinte à alienação (art. 23 Lei 9.250/95 – base de cálculo: valor de alienação menos custo de aquisição). Isenção: (a) imóvel único alienado por até R\$ 440.000 (art. 23 Lei 9.250/95); (b) reinvestimento do produto em imóvel residencial em até 180 dias (art. 39 Lei 11.196/05). Alíquotas progressivas de 15% a 22,5% sobre o ganho (art. 21 Lei 8.981/95).
Procuração Pública	Sem prazo legal fixo. Recomenda-se vigência de até 90 dias. Verificar revogação em enotariado.org.br .
Distrato – Restituição	Incorporação sem afetação: 180 dias após o distrato. Com afetação: 30 dias após o habite-se (Lei 13.786/2018). DISTRATO (grafia correta) – não 'destrato'.
ITR – Esclarecimento	O ITR é tributo ANUAL sobre a propriedade de imóvel rural (art. 153, VI, CF). NÃO incide sobre a transmissão. Para escritura de imóvel rural: exigir quitação do ITR dos últimos 5 exercícios e o CCIR atualizado.
Purgação da Mora – AF	Devedor tem 15 dias após notificação pelo CRI para purgar a mora e evitar consolidação da propriedade pelo credor (art. 26, §1º, Lei 9.514/97).

■ FALE COM O 1º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE RIO DAS OSTRAS

CONTATO E LOCALIZAÇÃO	
■ Endereço	Rua Luiza Viana, 87 – Centro, Rio das Ostras – RJ
✉ E-mail	1oficiorioostras@gmail.com
■ Site	www.cartorioderiodasostras.com.br
■ WhatsApp	(22) 3190-0120
■ Instagram	@cartorioderiodasostras
■ Atendimento	Consulte horários de atendimento no site ou pelo WhatsApp
■ Escritura Eletrônica	Lavração de escrituras de imóveis de qualquer município do Estado do Rio de Janeiro, presencialmente ou por videoconferência via e-Notariado. Entre em contato pelo WhatsApp para agendar.



■ ■ AVISO LEGAL: Este guia tem caráter exclusivamente INFORMATIVO e não substitui orientação jurídica especializada. As normas e alíquotas estão sujeitas a alterações legislativas. Cada caso possui especificidades próprias. Em caso de dúvida, consulte um advogado de sua confiança ou entre em contato com o 1º Ofício de Justiça de Rio das Ostras pelo WhatsApp (22) 3190-0120. Estamos à disposição para orientações.

© 2025 – 1º Ofício de Justiça – Notas | Protesto | RCPN – Rio das Ostras/RJ. Reprodução autorizada com citação da fonte.