



GUIA PRÁTICO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Atos Notariais e Registros · Para Advogados

CNEx-TJRJ · CNN CNJ Prov. 149/2023 · Lei 4.591/64

1.º Ofício de Justiça
Rio das Ostras/RJ
Notas | Protesto | RCPN

■ Rua Luiza Viana, 87 – Centro
■ 1oficiooriostras@gmail.com
■ www.cartorioderiodasostas.com.br · ■
@cartorioderiodasostas

■ **Seg-Sex:** 09h–17h
Sáb/Dom/Feriados: 09h–12h
(Nascimentos e Óbitos)

■ **Nota: CNEx-TJRJ** = Código de Normas Extrajudicial do TJRJ (atualizado periodicamente pela CGJ do Estado do RJ). As referências ao CNEx-TJRJ e ao CNN CNJ – Prov. 149/2023 indicam os capítulos e artigos pertinentes. A numeração exata deve ser conferida na edição vigente. Jurisprudência indicada conforme publicação oficial do STF e STJ.

■ 1. INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – CONCEITO E LEGISLAÇÃO

Definição (art. 28, par. único, Lei 4.591/1964): Atividade de promover e realizar a construção, para alienação total ou parcial, de edificações compostas de unidades autônomas, antes ou durante a construção.

CNEx-TJRJ (Código de Normas Extrajudicial do TJRJ): disciplina todos os procedimentos notariais e registrais no Estado do RJ. Cap. XI = Tabelionato de Notas; Cap. XIV = Registro de Imóveis; Cap. XX = Incorporações e Condomínios.

Legislação base:

- Lei 4.591/1964 – Incorporação
- CC, arts. 1.331–1.358-A – Condomínio
- Lei 6.015/1973 – Registros Públicos
- Lei 10.931/2004 – Patrimônio de Afetação
- Lei 13.786/2018 – Distrato
- Lei 9.514/1997 – Alienação Fiduciária
- CNN CNJ – Prov. 149/2023
- NBR 12.721/ABNT – Quadro de Áreas

■ 2. FLUXOGRAMAS: INCORPORAÇÃO (GERAL) E TABELIONATO DE NOTAS

■ FLUXO GERAL

1 Análise jurídica e certidões do terreno



2 Documentação do incorporador e técnicos



3 Patrimônio de Afetação (facultativo) – RET 4%



4 Escritura / Convenção no Tabelionato



5 Registro do Memorial de Incorporação no RGI



6 Venda das unidades (escrituras e contratos)



7 Habite-se + Averbação da construção



8 Abertura de matrículas individuais no RGI

■ TABELIONATO DE NOTAS

T1 Solicitação prévia + protocolo de documentos



T2 Qualificação notarial: partes, imóvel, tributos



T3 Lavratura da minuta (art. 215, CC + CNN art. 7.º)



T4 Leitura e aprovação pelas partes



T5 Assinaturas: partes, testemunhas e tabelião



T6 Registro no Livro de Notas + emissão do traslado



T7 DOI à Receita Federal: até último dia útil do mês seguinte



T8 Encaminhamento ao RGI para registro/averbação

■ **Cautelas do Tabelião (CNEx-TJRJ, Cap. XI + CNN CNJ arts. 1.º–15):** Recusa motivada por escrito quando o ato for ilegal ou contrário à ordem pública (art. 7.º, Lei 8.935/1994) · Sigilo profissional (art. 30, Lei 8.935/1994) · Fé pública: escritura pública faz prova plena (art. 215, CC + art. 405, CPC) · Impedimento: vedado lavrar ato de que seja parte, cônjuge ou parente (art. 27, Lei 8.935/1994).

■ 3. VANTAGENS DA ESCRITURA PÚBLICA NO TABELIONATO DE NOTAS

Mesmo quando a lei não exige a forma pública (ex.: compromissos de compra e venda, Convenção de Condomínio, contratos de locação, distratos de instrumentos particulares), a escritura pública confere benefícios concretos a todas as partes envolvidas.

■ FÉ PÚBLICA E PROVA PLENA

A escritura pública faz prova plena dos fatos e declarações nela consignados (art. 215, CC + art. 405, CPC). Em eventual litígio judicial, o juiz está vinculado ao seu conteúdo, cabendo apenas arguição de falsidade (art. 427, CPC). Instrumento particular: mera prova relativa, passível de questionamento amplo. **Base:** art. 215, CC + arts. 405–427, CPC.

■ QUALIFICAÇÃO NOTARIAL PRÉVIA

O tabelião verifica a identidade das partes, a capacidade civil, a regularidade do imóvel (cadeia dominial, certidões e ônus), o pagamento de tributos e a inexistência de impedimentos. Essa triagem protege ambas as partes contra fraudes e nulidades. **Base:** art. 6.º, Lei 8.935/1994 + CNEx-TJRJ, Cap. XI.

■ EXECUTIVIDADE DIRETA

A escritura pública de obrigação de pagar quantia certa é título executivo extrajudicial (art. 784, II, CPC). Dispensa ação de conhecimento: o credor pode iniciar a execução diretamente, reduzindo significativamente o tempo e o custo para cobrança. **Base:** art. 784, II, CPC.

■ PROTEÇÃO CONTRA FRAUDES

A lavratura exige presença física (ou assinatura eletrônica qualificada) e identificação biométrica. O tabelião verifica a autenticidade das assinaturas e certidões. Reduz substancialmente o risco de fraudes documentais, falsificações e uso de documentos roubados. **Base:** art. 215, §1.º, CC.

■ EFICÁCIA INTERNACIONAL

A escritura pública brasileira é reconhecida no exterior mediante apostila (Convenção de Haia de 1961 – Decreto 8.660/2016) ou legalização consular, sem necessidade de reconhecimento judicial. Instrumento particular: exige processo judicial de homologação em muitos países.

■ ACESSO DIRETO AO REGISTRO DE IMÓVEIS

Escrituras públicas de alienação imobiliária têm acesso direto e imediato ao Registro Geral de Imóveis. Instrumentos particulares de compromisso exigem procedimentos adicionais para averbação. **Base:** art. 167, I, LRP + CNEx-TJRJ, Cap. XIV.

■■ REDUÇÃO DE LITÍGIOS

A orientação imparcial do tabelião, o esclarecimento sobre os efeitos do ato e a assinatura consciente pelas partes (após leitura obrigatória – art. 215, §2.º, CC) reduzem alegações posteriores de erro, dolo ou desconhecimento das cláusulas. Gera segurança jurídica preventiva.

■ CONSERVAÇÃO PERPÉTUA

As escrituras são conservadas nos livros do tabelionato indefinidamente e os traslados e certidões podem ser obtidos a qualquer tempo, mesmo após décadas. Instrumento particular: risco de perda, deterioração ou destruição. **Base:** art. 30, XI, Lei 8.935/1994 + CNEx-TJRJ, Cap. XI.

■ RECONHECIMENTO DE FIRMAS DISPENSADO

A assinatura em escritura pública prescinde de reconhecimento de firma, pois a fé pública notarial já a autentica. Economiza tempo e custos adicionais frequentes nos instrumentos particulares. **Base:** art. 215, CC.

■■■■ ORIENTAÇÃO JURÍDICA IMPARCIAL

O tabelião é profissional do direito dotado de fé pública, com dever legal de orientar as partes de forma imparcial sobre os efeitos e consequências do ato (art. 7.º, I, Lei 8.935/1994 + CNEx-TJRJ, Cap. XI). Protege especialmente a parte menos informada da relação.

■ ACEITE FACILITADO POR BANCOS E INSTITUIÇÕES

Escrituras públicas são aceitas sem ressalvas por bancos, instituições financeiras, órgãos públicos e cartórios estrangeiros. Instrumentos particulares frequentemente exigem reconhecimento de firma, autenticação e outros procedimentos que encarecem e retardam as operações.

■ EFEITO ERGA OMNES APÓS REGISTRO

Uma vez registrada no RGI, a escritura pública produz efeitos contra todos (erga omnes) – o direito real se constitui e é oponível a terceiros. A publicidade registral protege o adquirente e delimita com precisão o direito de propriedade. **Base:** art. 1.227, CC + art. 172, LRP.

■ **Recomendação ao Advogado:** oriente sempre seus clientes a lavrar escritura pública, mesmo quando a lei permita instrumento particular. O custo notarial é compensado pela prevenção de litígios, pela segurança jurídica e pela executividade direta. A escritura pública é o instrumento mais completo e eficaz de proteção patrimonial.

■ 4. ESCRITURA DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA

Base: arts. 28 e ss., Lei 4.591/1964 + art. 9.º, Lei 4.591/1964 + art. 215, CC + CNEx-TJRJ, Cap. XI e Cap. XX + CNN CNJ, arts. 35–40.

Convenção de Condomínio	Pode ser por escritura pública ou instrumento particular (art. 9.º, Lei 4.591/1964 + art. 1.333, CC – sem exigência de forma pública). Escritura pública é recomendada pela fé pública e maior segurança. Ambas devem ser registradas no RGI (CNEx-TJRJ, Cap. XX).
Competência	Tabelionato do local do imóvel (art. 8.º, Lei 8.935/1994 + CNN CNJ art. 3.º, §1.º).
Conteúdo obrigatório	Qualificação do incorporador (+ outorga conjugal se casado – arts. 1.647 e 1.649, CC); descrição do terreno (matrícula + art. 176, LRP); descrição do empreendimento; fração ideal por unidade (NBR 12.721); prazo de entrega + tolerância 180 dias (Lei 13.786/2018, art. 2.º); valor global e valor de cada unidade (art. 32, h, Lei 4.591/1964); certidões (ART/RRT + alvará + matrícula); declaração de patrimônio de afetação, se houver (Lei 10.931/2004, art. 31-A).

■ 5. PERMUTA DO TERRENO POR UNIDADES FUTURAS COM RESERVA DE FRAÇÃO IDEAL

Base: arts. 533–534, CC + Lei 4.591/1964, arts. 28–31 + CNEx-TJRJ, Cap. XI e Cap. XX + CNN CNJ, arts. 35–40.

Conceito	Proprietário cede o terreno ao incorporador e recebe unidades futuras, podendo reservar fração ideal (arts. 533–534, CC). STJ, REsp 1.749.806/SP: contrato típico da Lei 4.591/1964; permutante equiparado ao adquirente.
Pré-requisito	Memorial de Incorporação JÁ registrado no RGI (art. 32, Lei 4.591/1964). Sem esse registro não é possível identificar as unidades prometidas.
Tributação	ITBI : incide sobre o valor de mercado do terreno (STF, RE 796.376 – Tema 796). IR/GCAP : permuta sem torna = isenção (art. 129, RIR/2018 – Decreto 9.580/2018). Com torna: IR sobre o valor da torna. STJ, REsp 1.300.418/SC: isenção mantida mesmo com valores diferentes.
Cláusulas essenciais	Qualificação das partes + outorga conjugal (arts. 1.647 e 1.649, CC); descrição do terreno e da fração reservada (CNN CNJ art. 38); identificação precisa das unidades prometidas (bloco, andar, área privativa); prazo de entrega + 180 dias de tolerância (Lei 13.786/2018, art. 2.º + STJ, REsp 1.583.994/SP); garantia real recomendada (alienação fiduciária – Lei 9.514/1997 ou hipoteca – arts. 1.419–1.510-E, CC); cláusula penal (STJ, Tema 996 – ≤ 25% ou ≤ 50% em afetação); eleição de foro (art. 47, CPC).

■ 6. ESCRITURAS DE COMPRA E VENDA DE UNIDADE AUTÔNOMA

Base: art. 108, CC + Lei 4.591/1964, arts. 26–34 + Lei 9.514/1997 + Lei 8.036/1990 (FGTS) + Lei 11.795/2008 (Consórcio) + CNEx-TJRJ, Cap. XI + CNN CNJ, arts. 27–34.

■ 6A. COMPRA E VENDA COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA (Financiamento bancário)

O que é	Adquirente (fiduciante) recebe o imóvel, mas transfere a propriedade fiduciária ao banco/incorporador (fiduciário) em garantia do financiamento. Propriedade plena consolida-se com a quitação (Lei 9.514/1997, arts. 22–33).
Forma e registro	Escritura pública ou instrumento particular com força de escritura (art. 38, Lei 9.514/1997). Para imóveis acima de 30 SM: escritura pública recomendada (art. 108, CC). Registro obrigatório no RGI (art. 23, Lei 9.514/1997).
Conteúdo obrigatório	Qualificação; descrição do imóvel; valor do financiamento; prazo; taxa de juros; CET; índice de atualização; cláusula resolutiva (art. 24, Lei 9.514/1997 + CNN CNJ art. 56).
Execução extrajudicial	Inadimplemento → notificação pelo RTD → 15 dias para purgar mora (art. 26, §1.º, Lei 9.514/1997) → consolidação da propriedade → leilão extrajudicial (arts. 26–27, Lei 9.514/1997). STJ, REsp 1.858.095/SP: prazo de 15 dias é peremptório. STJ, EREsp 1.411.703/SP: arrematante não responde por dívidas anteriores de condomínio.
Quitação	Credor deve fornecer termo de quitação em até 30 dias (art. 25, Lei 9.514/1997). Descumprimento: multa de 0,5% ao mês sobre o valor do imóvel (art. 25, §1.º, Lei 9.514/1997). Averbação da quitação no RGI.

■ 6B. COMPRA E VENDA À VISTA COM UTILIZAÇÃO DO FGTS

Base legal	Lei 8.036/1990 (FGTS) + Lei 8.100/1990 + Resolução CCFGTS 930/2017. FGTS usado como parte do pagamento, amortização ou quitação.
Requisitos do comprador	(a) 3 anos de trabalho sob regime FGTS (não necessariamente consecutivos); (b) não ser proprietário de imóvel residencial no município de residência/trabalho; (c) não ter utilizado o FGTS nos últimos 3 anos; (d) imóvel residencial e urbano, dentro do limite do SFH.
Escritura	Mencionar: valor total, valor em FGTS, saldo pago pelo comprador, declaração de cumprimento dos requisitos legais e autorização da CEF/instituição gestora. ITBI sobre o valor total. DOI enviada até o último dia útil do mês seguinte ao ato (Lei 10.426/2002, art. 8.º + IN RFB 1.112/2010). Isenção de IOF e IR no saque do FGTS (art. 32, IX, Lei 8.036/1990).

■ 6C. COMPRA E VENDA COM CARTA DE CRÉDITO DE CONSÓRCIO

Base legal	Lei 11.795/2008 (Consórcios) + Resolução BACEN 4.432/2015. Carta de crédito emitida ao consorciado contemplado por sorteio ou lance.
Procedimento no cartório	Escritura em nome do consorciado. Administradora apresenta declaração de liberação do crédito. Verificar se há exigência de alienação fiduciária em favor da administradora (art. 31, Lei 11.795/2008 + Lei 9.514/1997). ITBI e DOI obrigatórios. STJ, REsp 1.379.058/MG: carta de crédito de consórcio contemplado equivale a dinheiro para fins de aquisição imobiliária.

■ 7. ESCRITURA PÚBLICA DE DISTRATO DA COMPRA E VENDA

Base: art. 472, CC + Lei 13.786/2018 + CDC, Lei 8.078/1990 + STJ, Tema 996 + STF, ADI 6.136 + CNEx-TJRJ, Cap. XI.

Forma	Se a venda foi por escritura pública: o distrato deve ser por escritura pública (art. 472 c/c art. 108, CC). Compromisso particular: distrato por instrumento particular, salvo se registrado (CNEx-TJRJ, Cap. XI + CNN CNJ art. 7.º).
Distrato pelo adquirente	Cláusula penal: até 25% das quantias pagas (regime geral) ou 50% (afetação) – Lei 13.786/2018, art. 2.º + STJ, Tema 996. Restituição: até 180 dias após o distrato (geral) ou 30 dias após habite-se (afetação).
Distrato pelo incorporador	Mora na entrega > 180 dias de tolerância: adquirente pode distratar e exigir devolução integral + multa de 1% ao mês (art. 43-A, Lei 4.591/1964 + STJ, REsp 1.631.639/SP).
Conteúdo obrigatório	Qualificação; referência ao contrato original (livro, folha, data); declaração de rescisão (art. 472, CC); descrição do imóvel (matrícula); valor pago e valor a restituir; cláusula penal e fundamento legal; prazo e forma de restituição; dação em quitação; requerimento de cancelamento do registro no RGI (art. 250, III, LRP + CNEx-TJRJ, Cap. XIV).
STJ/STF	STJ, Súmula 543: restituição imediata na rescisão imobiliária (CDC). STJ, Tema 996: limite de 25%/50% – tese vinculante. STF, ADI 6.136: constitucionalidade da Lei 13.786/2018. STJ, REsp 1.723.519/SP: taxa de corretagem somente pode ser retida se informada expressamente no contrato (boa-fé objetiva e CDC).

■ 8. DOCUMENTOS NECESSÁRIOS E ATOS NO RGI

A) TERRENO ■ Matrícula atualizada (≤ 30 dias) ■ Certidão negativa de ônus e ações reipersecutórias ■ Planta aprovada + Alvará da Prefeitura B) INCORPORADOR PF ■ RG + CPF + certidão de nascimento/casamento ■ Negativas de protesto (5 anos), tributos e ações C) INCORPORADOR PJ ■ Contrato social + CNPJ + certidão da Junta ■ Certidões negativas da empresa (tributos + FGTS + INSS) D) TÉCNICOS ■ ART (CREA) ou RRT (CAU) + Alvará de Construção ■ Memorial descritivo + NBR 12.721 (quadro de áreas) E) INCORPORAÇÃO ■ Minuta da Convenção de Condomínio (art. 9.º, Lei 4.591/1964) ■ Memorial de incorporação + declaração do incorporador ■ Tabela de frações ideais + declaração de carência (art. 34) F) PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO (facultativo) ■ Declaração de opção (Lei 10.931/2004, art. 31-A) ■ Adesão ao RET (IN RFB 1.435/2013)	REGISTRO DA INCORPORAÇÃO Nenhuma venda antes do registro do Memorial (art. 32, Lei 4.591/1964). Prazo do Oficial: 30 dias (art. 188, LRP). CNN CNJ art. 39. CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO Registro no RGI por escritura pública ou instrumento particular. CNEx-TJRJ, Cap. XX. AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO E HABITE-SE Habite-se + CNO encerrado + CND INSS. Art. 167, II, 4, LRP. Condição para abrir matrículas. ABERTURA DE MATRÍCULAS INDIVIDUAIS Cada unidade = matrícula própria com fração ideal. Soma deve totalizar 1. Art. 44, Lei 4.591/1964 + CNN CNJ art. 40. ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA Contrato registrado no RGI (art. 23, Lei 9.514/1997). Execução: notificação RTD → 15 dias purgação → consolidação → leilão extrajudicial (arts. 26–27, Lei 9.514/1997). CANCELAMENTO (DISTRATO) Requerimento ao RGI após a escritura de distrato. Art. 250, III, LRP + CNEx-TJRJ, Cap. XIV.
---	---

■ 9. PRAZOS + ■ JURISPRUDÊNCIA ESSENCIAL

PRAZO	ATO	BASE
≤ 30 dias	Certidão de matrícula para escritura	CNEx-TJRJ, Cap. XI
30 dias	RGI qualificar e registrar	Art. 188, LRP
15 dias	Purgar mora (alienação fiduciária)	Art. 26, §1.º, Lei 9.514/1997
Último dia útil do mês seguinte	Envio da DOI à Receita Federal	Lei 10.426/2002, art. 8.º + IN RFB 1.112/2010
180 dias	Carência do incorporador para desistir	Art. 34, Lei 4.591/1964
+180 dias	Tolerância na entrega das unidades	Lei 13.786/2018, art. 2.º
180 dias	Restituição ao adquirente (distrato geral)	Lei 13.786/2018, art. 2.º
30 dias	Restituição (distrato + afetação + habite-se)	Lei 13.786/2018, art. 2.º
30 dias	Termo de quitação pelo credor fiduciário	Art. 25, Lei 9.514/1997
5 anos	Vícios de solidez e segurança da obra	Art. 618, CC

TRIBUNAL	REFERÊNCIA	RESUMO
STF	RE 407.688	Constitucionalidade da alienação fiduciária. Não viola o direito à moradia (art. 6.º, CF).
STF	RE 796.376 Tema 796	ITBI incide sobre o valor de mercado, não sobre o declarado pelas partes. Vinculante.
STF	ADI 2.591	CDC aplica-se às instituições financeiras nos contratos imobiliários.
STF	ADI 6.136	Constitucionalidade da Lei 13.786/2018 (Lei do Distrato), incluindo os limites de 25% e 50%.
STJ	Súmula 543	Na rescisão imobiliária (CDC), a restituição das parcelas deve ser imediata.
STJ	Súmula 308	Hipoteca entre construtora e banco não impede o adquirente de exigir a escritura definitiva.
STJ	Súmula 656	ITBI não incide sobre a transmissão de imóvel para integralização de capital (operação societária).
STJ	Tema 996	Cláusula penal no distrato: 25% (geral) ou 50% (afetação). Tese vinculante.
STJ	REsp 1.749.806 SP – 2019	Permuta por unidades futuras: contrato típico da Lei 4.591/1964. Permutante = adquirente.
STJ	REsp 1.583.994 SP – 2016	Tolerância de 180 dias na entrega aplica-se também aos contratos de permuta.
STJ	REsp 1.694.952 SC – 2018	Incorporador e construtora: responsabilidade solidária por vícios (art. 618, CC). Prazo: 5 anos.
STJ	REsp 1.631.639 SP – 2017	Mora do incorporador: devolução integral + multa de 1% ao mês (art. 43-A, Lei 4.591/1964).
STJ	REsp 1.858.095 SP – 2021	Prazo de 15 dias para purgar mora na alienação fiduciária é peremptório.
STJ	EResp 1.411.703 SP – 2017	Arrematante em leilão extrajudicial não responde por dívidas de condomínio anteriores.
STJ	REsp 1.300.418 SC – 2014	Permuta sem torna: isenção de IR/GCAP, mesmo com valores diferentes.
STJ	REsp 1.723.519 SP – 2018	Taxa de corretagem retida no distrato: somente se informada expressamente no contrato.

■ 10. CHECKLIST PRÁTICO + ■ GLOSSÁRIO

PRÉ-REGISTRO ■ Memorial elaborado e aprovado tecnicamente ■ Alvará de Construção + ART/RRT obtidos ■ NBR 12.721 (frações ideais) elaborada ■ Convenção por escritura ou instrumento particular ■ Certidões do terreno e do incorporador atualizadas ■ Memorial registrado no RGI (art. 32, Lei 4.591/1964) PERMUTA ■ Memorial JÁ registrado no RGI (pré-requisito) ■ Fração reservada e unidades individualizadas ■ ITBI sobre valor de mercado (STF, Tema 796) ■ Garantia real inserida na escritura VENDA DAS UNIDADES ■ N° do registro da incorporação em todos os contratos ■ ITBI recolhido antes de cada escritura ■ DOI enviada à RFB até o último dia útil do mês seguinte ao ato ■ Para FGTS: autorização da CEF/instituição gestora ■ Para consórcio: verificar alienação fiduciária PÓS-CONSTRUÇÃO ■ Habite-se + CNO encerrado + CND INSS ■ Averbação da construção no RGI ■ Abertura das matrículas individuais ■ Entrega documentada por ata notarial (CNN CNJ art. 7.º) ■ Escrituras definitivas lavradas (compradores + permutante)	Matrícula: Registro individualizado do imóvel no RGI. Art. 176, LRP. Averbação: Anotação de fatos que alteram o imóvel ou o titular. Art. 167, II, LRP. Fração Ideal: Quota do terreno e áreas comuns de cada unidade. NBR 12.721. Prenotação: Protocolo no RGI que garante prioridade. Art. 186, LRP. Dúvida Registral: Recusa do Oficial submetida ao juiz. Art. 198, LRP. CNO: Cadastro Nacional de Obras (RFB). Deve ser encerrado para averbar. DOI: Declaração sobre Operações Imobiliárias enviada pelo tabelião à RFB. Prazo: até o último dia útil do mês seguinte ao ato. Lei 10.426/2002, art. 8.º + IN RFB 1.112/2010. RET: Regime Especial de Tributação – 4% sobre receitas. IN RFB 1.435/2013. Habite-se: Auto de Conclusão da Prefeitura – edificação concluída conforme projeto. ITBI: Imposto municipal sobre transmissão de imóvel inter vivos – pago pelo adquirente. Traslado: Cópia da escritura pública com mesma força do original. Art. 215, CC. Permuta: Troca de bens (terreno × unidades futuras). Arts. 533–534, CC. Torna: Complemento em dinheiro na permuta com valores diferentes. Art. 533, CC. Fiduciante: Devedor que transfere a propriedade fiduciária. Art. 22, Lei 9.514/1997. Fiduciário: Credor que recebe a propriedade em garantia. Art. 22, Lei 9.514/1997.
--	--

■ 11. CÓDIGO DE NORMAS DO TJRJ E CNN CNJ – REFERÊNCIAS

REFERÊNCIA	TEMA	APLICAÇÃO
CNEEx-TJRJ Cap. XI – Notas	Tabelionato de Notas	Qualificação notarial, conteúdo das escrituras, DOI, sigilo, fé pública, permuta, procurações.
CNEEx-TJRJ Cap. XIV – RGI	Registro de Imóveis	Qualificação registral, prenotação, dúvida, prazos, cancelamento de registros.
CNEEx-TJRJ Cap. XX – Incorp.	Incorporações e Condomínios	Documentos para registro do Memorial, Convenção, averbação do habite-se, matrículas individuais
CNN CNJ Arts. 1.º–15	Disposições Gerais	Princípios: legalidade, imparcialidade, eficiência, publicidade e fé pública extrajudicial.
CNN CNJ Art. 7.º	Ata Notarial	Tabelião pode lavrar ata para constatar qualquer fato de interesse jurídico.
CNN CNJ Arts. 27–34	Escrituras Imobiliárias	Requisitos das escrituras de alienação: qualificação, certidões, tributos e conteúdo mínimo.

CNN CNJ Arts. 35–40	Incorporação Imobiliária	Documentos obrigatórios para registro no RGI, conteúdo do Memorial e frações ideais.
CNN CNJ Art. 38	Permuta por Unidades	Identificação obrigatória das unidades prometidas e da fração ideal reservada na escritura.
CNN CNJ Arts. 50–60	Alienação Fiduciária	Requisitos do contrato, registro no RGI, execução extrajudicial e consolidação da propriedade.

1.º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE RIO DAS OSTRAS/RJ

Notas · Protesto · RCPN

■ Rua Luiza Viana, 87 – Centro · ■ 1oficiorioostras@gmail.com

■ www.cartorioderiodasostras.com.br · ■ @cartorioderiodasostras

■ Seg–Sex: 09h–17h · Sáb/Dom/Feriados: 09h–12h (Nascimentos e Óbitos)

Este guia tem caráter informativo e educativo. Consulte o advogado e o cartório para orientação sobre caso concreto. Normas e jurisprudências são atualizadas periodicamente.

