

Tudo o que você  
precisa saber sobre:

# Pagamento à vista com FGTS

Para os estados de São Paulo, Minas Gerais, Rio de Janeiro e Rio Grande do Sul.

 **QuintoAndar**



# Índice

---

01

## Introdução

Sobre este guia >

---

Glossário >

02

## Taxas e impostos obrigatórios

Custos adicionais do processo de compra >

---

Taxa de avaliação (ou vistoria) >

---

ITBI >

---

Taxa de registro >

---

Laudêmio >

03

## Parte 1 – Comprador

Escritura pública: passo a passo com o cartório >

---

Reta final: o registro do imóvel no seu nome! >

---

Comprou um imóvel que já está alugado? Saiba o que fazer >

04

## Parte 2 – Vendedor

Parabéns pela venda do imóvel! Saiba o que fazer >

05

## Dúvidas >

06

## Documentação para a etapa cartorária >

---

## 01. Introdução

### Sobre este guia

Pode entrar!

Este é seu guia completo sobre pagamento à vista. Estamos muito felizes que o processo de compra e venda do imóvel tenha chegado até aqui.

Para dar todo o suporte daqui pra frente, tanto para o Comprador quanto o Vendedor, criamos este manual que detalha as próximas etapas e tudo o que é preciso fazer para que a transação seja concluída o mais breve possível.



## Conheça as etapas de financiamento:

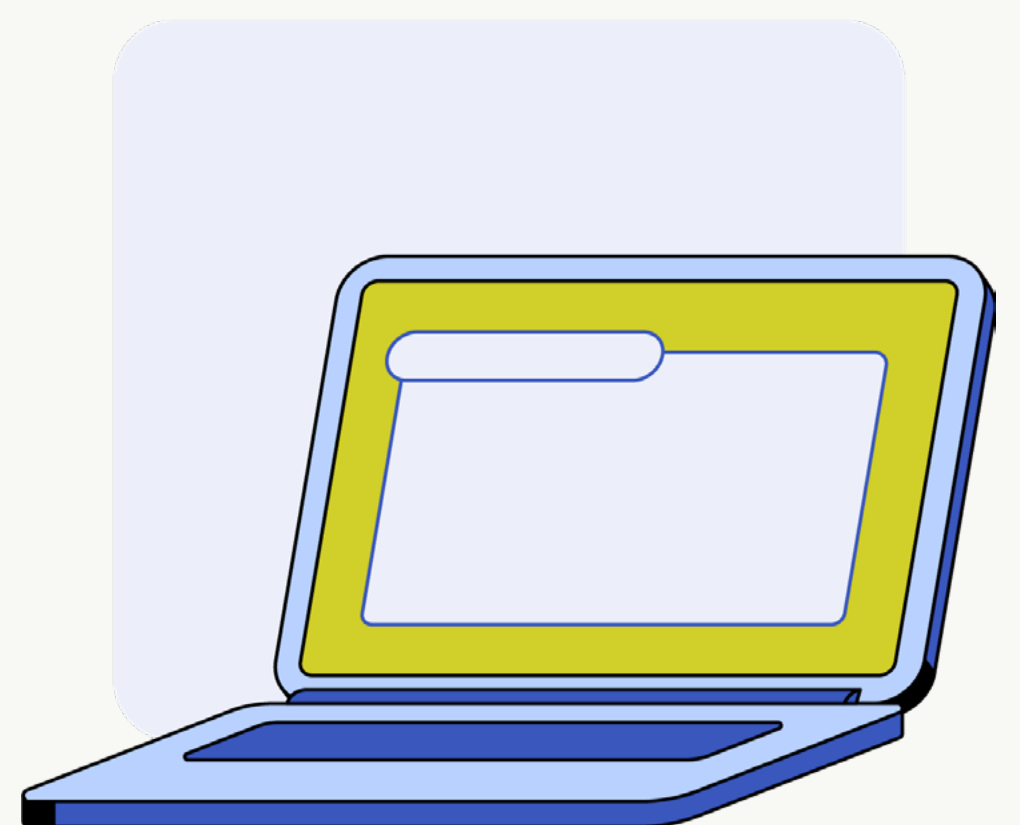
- Assinatura do CCV
- Pagamento do sinal
- Análise e aceite da Diligência
- Minuta da escritura
- Resgate do FGTS  
Pagamento da alienação fiduciária (se houver)
- Pagamento do saldo e assinatura da escritura  
(Somente RJ e POA) Minuta da Escritura
- Entrega das Chaves
- ITBI
- Prenotação da escritura
- Registro
- Liberação do saldo do FGTS

## Glossário

Para que a sua jornada de compra ou venda seja mais simples e sem dúvidas, a gente ajuda você a entender tudo.

Confira o que significa alguns dos principais termos do processo:

- ① **CCV (Compromisso de Compra e Venda):**  
É o primeiro contrato que o comprador e o vendedor assinam, oficializando o acordo e todas as condições da negociação.
- ① **CND (Certidões Negativas de Débitos):**  
São documentos que comprovam que não existem dívidas ligadas a uma pessoa ou a um imóvel. É uma garantia de que está tudo em dia.
- ① **CRI (Cartório de Registro de Imóveis):**  
Este é o cartório onde a propriedade do imóvel é oficialmente transferida e registrada no nome do novo proprietário.
- ① **FGTS (Fundo de Garantia do Tempo de Serviço):**  
O conhecido Fundo de Garantia do Trabalhador que o comprador pode usar para ajudar no pagamento do seu novo imóvel.
- ① **ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis):**  
É o imposto municipal que o comprador paga à prefeitura para oficializar a transferência de propriedade do imóvel para o seu nome.
- ① **SFI (Sistema de Financiamento Imobiliário) e SFH (Sistema Financeiro Habitacional):**  
Ambos são recursos criados pelo governo brasileiro para facilitar o acesso da população a financiamento para compra, reforma ou construção de imóveis para moradia, sendo o SFH o mais comum deles.



## 02. Taxas e impostos obrigatórios

### Custos adicionais do processo de compra

Para entrarmos no passo a passo, é importante você saber quais custos adicionais como taxas e impostos obrigatórios terá que pagar para efetivar a compra do seu imóvel. São eles:

- Tarifa de avaliação (ou taxa de vistoria) e análise jurídica
- ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis)
- Taxa de Escritura
- Taxa de Registro

Saiba o que significa cada um e quando devem ser pagos:

### Tarifa de avaliação (ou taxa de vistoria) e análise jurídica

#### O que é?

Durante o processo de financiamento, o banco realiza uma vistoria para avaliar a estrutura do imóvel. É um passo importante para garantir que o imóvel está dentro das condições ideais de moradia e que também pode ser a garantia do financiamento. O valor dessa taxa pode variar de acordo com o banco escolhido.

#### Quando pagar?

No início do processo de resgate do FGTS. Como cada instituição financeira possui um prazo específico para pagamento, consulte seu correspondente bancário.

#### Quem paga?

O comprador.

## ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis)

### O que é?

É um imposto municipal obrigatório, cobrado pela prefeitura, para oficializar a transferência da propriedade para o seu nome. O cálculo do valor é feito diretamente pela prefeitura da cidade onde o imóvel está localizado, de acordo com a análise de mercado feita pelo município dos imóveis da região.

### Quando pagar?

O ITBI deve ser pago logo após a emissão do seu contrato de financiamento, antes mesmo da assinatura e da etapa de Cartório de Registro de Imóvel (CRI). Assim que quitar o boleto, você precisa enviar o comprovante para o escrevente do cartório responsável pelo seu processo.

### Quem paga?

O comprador.



**Atenção:** A guia de pagamento pode ser emitida pelo comprador diretamente no site da prefeitura e costuma ter um prazo de vencimento curto. Se precisar, peça orientação para o Cartório de Registro de Imóveis.

Acesse também nosso [artigo completo](#) sobre ITBI.



**Dica:** Sabia que alguns municípios oferecem 50% de desconto na taxa se for o primeiro imóvel? Confira os requisitos e como consultar a elegibilidade [aqui](#).

## Taxa de registro

### O que é?

É a taxa cobrada pelo Cartório de Registro de Imóveis (CRI) para registrar oficialmente que você é o novo proprietário do imóvel. É com esse registro que a matrícula do imóvel é atualizada com o seu nome. Esses valores, também conhecidos como emolumentos, são tabelados.

### Quando pagar?

Essa taxa é paga na etapa final, diretamente ao Cartório de Registro de Imóveis. O cartório vai te avisar o momento exato, que pode ser tanto no início do processo de registro (a chamada prenotação) ou antes de liberarem o documento final em seu nome.

### Quem paga?

O comprador.



**Atenção:** Os valores de custas cartorárias são reajustadas anualmente e podem ser consultadas com o cartório ou pelo [site do Registradores](#).

## Fique de olho: outros custos podem aparecer

Além das taxas mais comuns do processo de compra, alguns custos adicionais podem surgir em situações bem específicas.

Para saber se o seu imóvel se encaixa em algum desses casos, a nossa recomendação é sempre consultar a matrícula e o Compromisso de Compra e Venda (CCV). Assim, você já se prepara para qualquer particularidade.

## Laudêmio

### O que é?

É uma taxa cobrada na transferência de imóveis que foram construídos em terrenos que pertencem à União (ao governo) ou a alguma outra entidade, como a igreja, por exemplo, quando são vendidos, doados ou têm seus direitos repassados.

### Quando pagar?

O pagamento é solicitado durante a etapa de envio da documentação e antes da escritura pública de compra e venda do imóvel ou do contrato com força de escritura pública. Isso é importante porque para registrar a escritura é obrigatório apresentar no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) a Certidão de Autorização para Transferência de Ocupação (CAT), emitida pela Secretaria de Patrimônio da União (SPU) que só pode fazer a certidão se o laudêmio estiver pago.

### Quem paga?

Para saber se a responsabilidade do pagamento é sua ou do vendedor, confira o que foi combinado na Cláusula 12 (Condições Específicas) do seu Compromisso de Compra e Venda (CCV).



**Atenção:** Para fazer o pagamento, o vendedor deve emitir a guia através do site [gov.br](http://gov.br). Em caso de dúvida, consulte nosso artigo sobre [Laudêmio](#).

## 03. Comprador

### Resgate do FGTS: passo a passo com o banco

Agora que você já fez o pagamento do sinal, o próximo passo é a solicitação do resgate do FGTS, que pode ser tanto em uma agência bancária quanto pelo aplicativo da Caixa.

Mas antes de começar, é importante checar as regras para usar o seu FGTS na compra de um imóvel:

#### Para você:

- Você precisa ter pelo menos 3 anos de trabalho sob o regime CLT com o recolhimento do FGTS, mesmo que não sejam seguidos e em empresas diferentes.
- Não pode ter nenhum financiamento ativo pelo SFH (Sistema Financeiro de Habitação) em nenhum lugar do Brasil.
- Você não pode ter outro imóvel no mesmo município, nos municípios vizinhos ou na mesma região metropolitana onde você mora ou trabalha.
- Se você já usou o FGTS para comprar outro imóvel, deve esperar o prazo de três anos para poder utilizá-lo novamente na compra de um novo imóvel.

#### Sobre o imóvel:

- Ele não pode ter sido comprado com FGTS nos últimos 3 anos.
- O imóvel precisa estar pronto para morar e ser utilizado para a sua residência. Se for utilizado para fins comerciais e/ou se não estiver em condições de habitabilidade, a operação pode ser cancelada e você terá que devolver o dinheiro para a sua conta do FGTS.
- Ele deve estar no mesmo município ou na região metropolitana de onde você mora ou trabalha.
- O valor do imóvel não pode ser maior que R\$ 1.5 milhão – sendo este o valor atualmente fixado, mas que está sujeito a alterações pelo Governo – e ele precisa ser residencial e urbano.

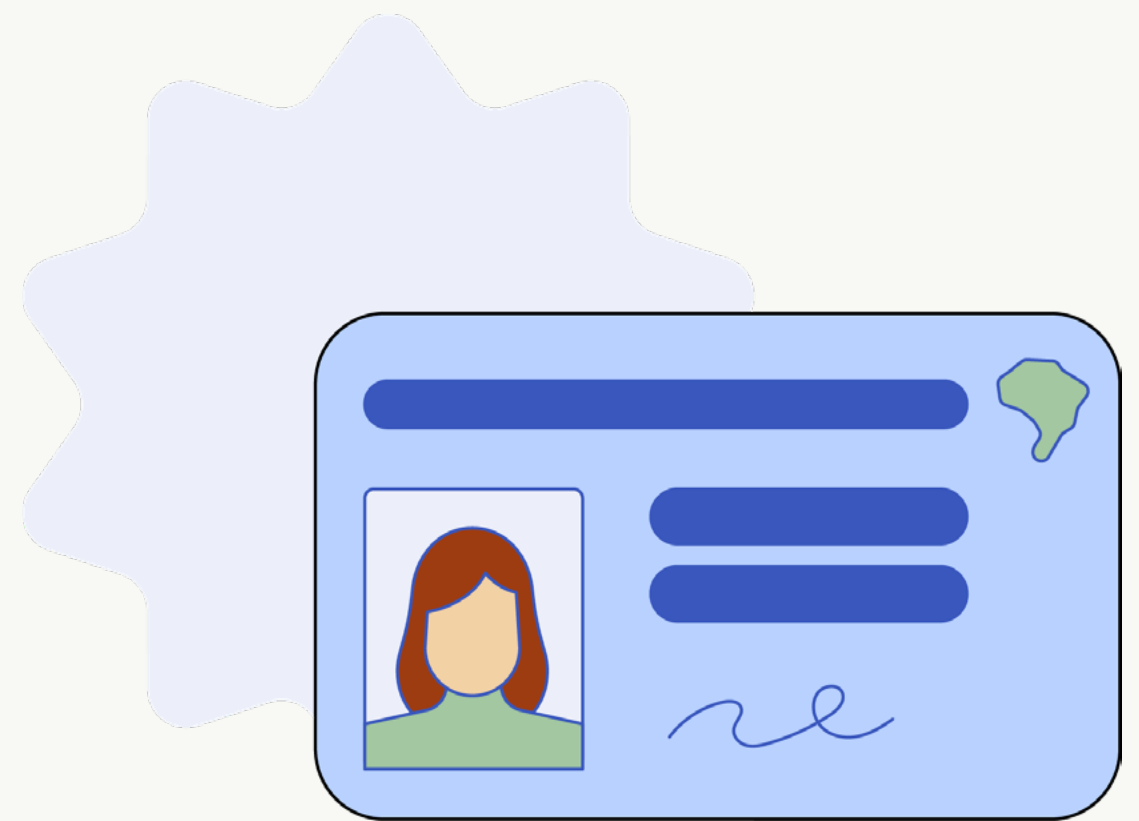
Se você optar por fazer o resgate do FGTS pelo seu banco, podem existir algumas taxas extras, como taxas administrativas, de serviço, o IOF e a vistoria do imóvel. Para evitar surpresas, vale a pena conversar com seu gerente para entender quais são os custos para se planejar com antecedência.

## Se o imóvel possui um contrato de financiamento ativo, ou Alienação Fiduciária:

Caso o imóvel esteja financiado com qualquer banco, você também pode utilizar o FGTS para amortizar a dívida desde que o imóvel esteja dentro das regras. Consulte o Compromisso de Compra e Venda (CCV) para confirmar de quem é a responsabilidade para este pagamento.

### 1 Solicitar o resgate do FGTS

Após escolher o banco para fazer o saque do FGTS, você precisa organizar os documentos necessários para o resgate: os seus, do vendedor e do imóvel. A lista de documentos requeridos pode variar de acordo com cada instituição, mas para ajudar você e o vendedor a se organizarem, recomendamos separar:



#### Documentos do Comprador

##### Pessoa Física:

- Documento de identidade oficial com foto (RG, CNH, etc.)
- CPF
- Comprovante de estado civil (certidão de nascimento para solteiros, de casamento para casados, etc.)
- Comprovante de residência atualizado (conta de água, luz, telefone, etc.)
- Comprovante de renda (holerites, extratos bancários, declaração de imposto de renda, etc.)
- Carteira de Trabalho
- Extrato do FGTS

#### Documentos do Vendedor

##### Pessoa Física:

- Documento de identidade oficial com foto
- CPF
- Comprovante de estado civil

##### Pessoa Jurídica:

- Documento de constituição e alterações
- Certidão Simplificada da Junta Comercial
- Documento de identificação dos representantes legais.

## Documentos do Imóvel

- Compromisso de Compra e Venda (CCV)
- Matrícula do imóvel atualizada com certidão de ônus reais e ações reipersecutórias
- Carnê do IPTU do ano vigente
- Certidão de Inteiro Teor da Matrícula com Negativa de Ônus (validade de 30 dias)
- Certidão Negativa de Impostos e Taxas Municipais
- Certidão Negativa do Condomínio



## 2 Análise e vistoria do banco

Com os documentos em mãos, o banco fará a análise jurídica e também agendará a vistoria do imóvel com o vendedor. A vistoria verifica se a descrição do imóvel apresentada nos documentos correspondem, de fato, à realidade. Já na análise jurídica, o banco irá validar se os requisitos e os valores da transação estão de acordo com as regras de uso do FGTS, garantindo que está tudo certo para a compra.

É importante saber que tanto a análise jurídica quanto a vistoria do imóvel são realizadas seguindo os procedimentos internos estabelecidos por cada banco, por isso é esperada a cobrança da tarifa de avaliação e análise jurídica (falamos sobre estas taxas no início).



**Atenção:** O valor da tarifa de vistoria e análise jurídica não é reembolsável. Se o banco escolhido for a Caixa Econômica, o pagamento deve ser feito antes do agendamento da vistoria através de boleto bancário. Para os demais bancos privados, pode variar entre débito em conta ou boleto.

### 3 Validação da minuta do contrato

Dependendo do seu banco você receberá uma minuta, que é uma prévia do contrato, para validar todos os valores e informações antes da versão final. Consulte o seu gerente ou analista imobiliário sobre o processo de revisão do contrato.

### 4 Emissão do contrato de resgate do FGTS, pagamento de taxas e tarifas bancárias

Com tudo aprovado, o banco emite o Contrato de Financiamento Imobiliário com Recursos do FGTS, o qual terá o mesmo valor da Escritura Pública. Nesse momento, você precisará pagar o ITBI e, à depender da instituição, o pagamento da tarifa de avaliação e análise jurídica.



### 5 Pagamento do valor do saldo

Assinado o Contrato de Financiamento Imobiliário com Recursos do FGTS, é o momento do pagamento do valor restante do imóvel ao vendedor, de acordo com o CCV.

## Como fazer o pagamento com segurança

### Prepare-se para o pagamento

Devido ao alto valor, pode ser que o banco solicite que a transferência seja previamente liberada. Como esse processo pode levar até 48h, recomendamos que entre em contato com seu banco pelo menos 3 dias antes da data da assinatura para evitar surpresas.

---

### Atenção à conta de destino

Use apenas a conta informada no Compromisso de Compra e Venda. Nós nunca pedimos pagamentos em contas que não estejam no CCV.

### Faça por transferência

O pagamento pode ser feito por TED para a conta do vendedor. Alguns bancos podem exigir que essa transferência seja feita presencialmente, dentro da agência bancária.

---

### Confira tudo antes

Antes de transferir, confira se todos os dados da conta estão corretos.



## 6 Entrega das chaves

Com tudo certo, a troca das chaves pode ser realizada simultaneamente com a assinatura do Contrato de Financiamento Imobiliário com Recursos do FGTS e do pagamento do saldo, seguindo o que foi acordado no CCV.



**Atenção:** A partir do dia em que você recebe as chaves, as contas de consumo (água, luz) e, se houver, as taxas de condomínio passam a ser de sua responsabilidade.

### Reta final: o registro do imóvel no seu nome!

Com o Contrato de Financiamento Imobiliário com Recursos do FGTS que tem o mesmo que a Escritura Pública, já é possível ir ao Cartório de Registro de Imóveis (CRI) para formalizar a venda e colocar a matrícula no seu nome. É você, como parte compradora, que cuida dessa etapa.

O Cartório de Registro de Imóveis (CRI) é quem garante a segurança da sua compra, pois é o responsável por fazer o registro dos títulos de propriedade e qualquer outra averbação ou alteração na matrícula do imóvel.

Isso é fundamental porque o CRI torna as transferências de posse imobiliária seguras e autênticas. Além disso, funciona como uma fonte de informações confiáveis sobre o imóvel para consultas sempre que for necessário.

Para começar, você precisa saber qual é o cartório responsável pelo seu novo imóvel. É fácil: o nome e o número do cartório estão no seu Compromisso de Compra e Venda (CCV). Depois, você e o vendedor precisam organizar a documentação requerida. Para ajudar nesse processo, fizemos uma checklist [aqui](#).



**Atenção:** Para garantir que o processo de registro da compra aconteça dentro do prazo, é importante que todas as recomendações da fase de diligência tenham sido concluídas tanto por você quanto pelo vendedor. Qualquer pendência pode fazer com que essa etapa leve mais tempo do que o esperado. Relembre como funciona o relatório de diligência do QuintoAndar [aqui](#).

## 1 Dê entrada no cartório (Prenotação)

Com o contrato de financiamento em mãos, que funciona como uma Escritura Pública, você vai dar entrada no processo de registro. Nesta fase, você também fará o pagamento da taxa de registro do cartório (aquela que explicamos no começo deste manual).

**Prazo:** até 3 dias úteis.

**Documentos que você vai precisar apresentar:**

- Contrato de Financiamento Imobiliário com Recursos do FGTS
- Guia e comprovante de pagamento do ITBI



## 2 Matrícula atualizada em seu nome

Após dar entrada nos documentos, o cartório inicia o processo para formalizar a venda.

**Prazo:** O tempo para a matrícula ficar pronta é variável. O prazo médio é de até 30 dias úteis.



**Atenção:** Se faltar algum documento ou se identificarem alguma divergência, o CRI vai emitir uma “Nota de Exigência” com as instruções do que precisa ser feito. É só seguir as orientações para o processo continuar normalmente. Se ainda tiver dúvidas, solicite mais esclarecimentos ao próprio Cartório de Registro de Imóveis.



**Dica:** A Lei Federal ([art. 39](#)) prevê a isenção no imposto de renda para a pessoa física que venda um imóvel residencial e que no prazo de 180 dias adquira outro imóvel com a mesma finalidade. Saiba mais [aqui](#) ou na página da [Receita Federal](#).

### 3 Emissão e envio da matrícula atualizada

Com a matrícula pronta, você precisa enviar ao seu banco para que libere o saldo do FGTS para o vendedor, finalizando a compra.

**Atualize o vendedor:** Se for o seu caso, confirme o envio da matrícula para tranquilizar o vendedor sobre o pagamento do valor remanescente do imóvel.



## Comprou um imóvel que já está alugado? Saiba o que fazer.

Se o seu novo lar já tem um inquilino, existem alguns passos a seguir dependendo de como o aluguel é administrado.

### Se o imóvel é alugado pelo QuintoAndar?

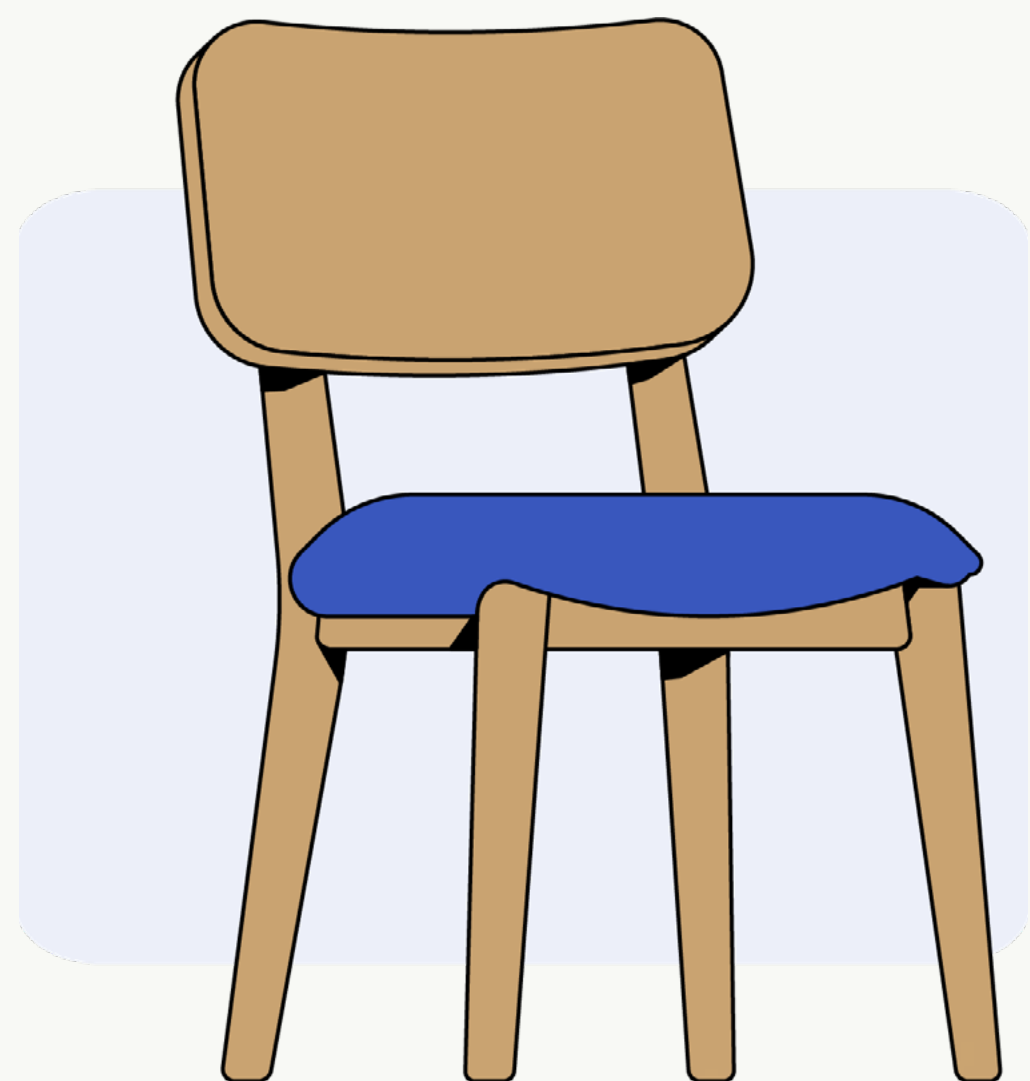
Assim que o contrato de financiamento estiver assinado por todos, o próximo passo é entrar em contato com a gente através do telefone 4007-2071. Você vai nos avisar que é o novo proprietário e poderá escolher o que prefere fazer:

- **Manter a locação:** caso queira continuar com o contrato de aluguel atual, é só nos pedir para fazer a troca de proprietário no contrato.
- **Morar no imóvel:** se a sua ideia é se mudar para o imóvel, você pode solicitar a rescisão do contrato com o inquilino.

Para iniciarmos o processo que você escolher, vamos pedir apenas o envio de uma cópia do seu contrato de financiamento assinado.

### O imóvel é alugado por outra imobiliária (ou direto com o vendedor)?

Neste caso, o vendedor é quem tem a responsabilidade de avisar ao inquilino sobre a venda (o chamado direito de preferência), antes da compra ser finalizada. Entre em contato com o vendedor e confirme que a Carta referente ao Direito de Preferência foi enviada e recebida pelo inquilino. Depois que isso for feito, você, como novo proprietário, poderá seguir com o processo para rescindir o contrato de aluguel, a denúncia de locação, conforme prevê a Lei do Inquilinato (artigo 8º e §2º).



## 04. Vendedor

### Parabéns pela venda do seu imóvel! Saiba o que fazer

Estamos muito felizes por termos feito parte dessa conquista.

A partir de agora, o comprador do imóvel vai ser responsável por finalizar a compra com o banco escolhido para o financiamento. Sua colaboração vai ser fundamental, compartilhe os documentos necessários para que a venda e transferência da propriedade sejam feitas dentro do prazo estipulado pelo gerente ou assessor imobiliário do banco e pelos funcionários dos cartórios.

Para ajudar você, detalhamos o que fazer em cada etapa:

#### 1 Notifique o inquilino (se houver)

Caso o seu imóvel esteja alugado, a lei garante ao inquilino o direito de preferência na compra. Antes da venda ser concluída, você precisa comunicar formalmente seu inquilino sobre a transação e dar a ele a oportunidade de comprar o imóvel nas mesmas condições. Avise a imobiliária que está administrando a locação e solicite ajuda para comunicar ao inquilino.

Se o contrato de locação é do QuintoAndar, nós enviamos o direito de preferência para o inquilino e, caso ele opte por comprar o imóvel, nossos especialistas cuidam do distrato para você e iniciam a nova negociação.



**Atenção:** Se você aluga o imóvel de forma independente, envie uma comunicação oficial que pode ser uma carta ou notificação (recomendamos que seja por escrito e com comprovante de recebimento) para o seu inquilino dentro do prazo descrito no CCV. O documento deve ter todos os detalhes da proposta de venda, incluindo o preço e as formas de pagamento.

Após receber a notificação, o inquilino tem um prazo de 30 dias, de acordo com a Lei do Inquilinato (nº 8.245/91), para decidir se irá ou não comprar o imóvel. Caso o inquilino deseje adquirir, ele terá preferência na compra e você deverá solicitar o distrato do CCV. Por isso, é importante cumprir essa etapa para que a venda tenha validade jurídica e não possa ser contestada no futuro.

## 2 Atualizar a matrícula do imóvel (Averbação)

Se você construiu um cômodo novo, quitou o financiamento, se casou, se separou, por exemplo, tudo isso precisa ser anotado na matrícula. Vá até o Cartório de Registro de Imóveis (CRI) e retifique a matrícula do seu imóvel para evitar atrasos no processo de compra. Avise ao comprador sobre a atualização e os prazos.



**Dica:** Caso a matrícula não esteja atualizada, nossos especialistas vão orientar você sobre quais mudanças precisam constar no documento antes da assinatura da Escritura Pública.

## 3 Separar documentos para a solicitação de resgate do FGTS

Para o comprador solicitar o resgate do FGTS, você precisa compartilhar os documentos requeridos pelo banco para a análise jurídica. Esteja preparado para esta etapa separando os comprovantes que listamos:

### Se pessoa física

- Contrato de Compromisso de Compra e Venda (CCV) assinado;
- RG e CPF, inclusive dos cônjuges (no dia da assinatura, será necessário o original)
- Certidão de casamento atualizada, se casado, separado ou divorciado (e a certidão de nascimento atualizada se for solteiro);
- Pacto antenupcial registrado, se houver;
- Certidão de óbito, se viúvo.
- Certidões negativas de débitos (CND);
- RG, CPF, nacionalidade, domicílio e profissão do representante ou procurador que irá assinar a escritura (neste caso, também é preciso ter a certidão atualizada da procuração)
- Certidão da junta comercial;
- Certidões em nome do vendedor (do local do seu domicílio e do imóvel vendido):
  - Certidões forenses: justiça do trabalho, justiça federal, justiça estadual cível, criminal e de executivos fiscais.
  - Certidões fazendárias: estaduais e da Receita Federal, certidões de Protesto.

### Se pessoa jurídica

- Número do CNPJ
- Atos constitutivos (contrato social ou estatuto, com última alteração e eventual ata de nomeação dos representantes);

## Do imóvel

- Certidão negativa de débitos do imóvel (IPTU e condomínio, se aplicável)
- Certidão negativa de ônus reais
- Carnê do imposto predial e territorial urbano (IPTU da propriedade)
- Guia e comprovante de pagamento do ITBI

Em caso de venda no **Rio de Janeiro**, também é necessário providenciar:

- Certidões dos 1º e 2º Ofícios de Interdições e Tutelas
- Certidões dos 1º, 2º, 3º e 4º Distribuidores Cíveis do Rio de Janeiro
- Certidão do 9º Distribuidor
- 1º Ofício de Interdições e Tutelas
- 2º Ofício de interdições e Tutelas

## 4 Agendar a vistoria do imóvel pelo banco

Após o recebimento dos documentos, o banco irá entrar em contato diretamente com você para agendar a vistoria. No dia da visita, é importante que o imóvel esteja limpo, organizado, e, preferencialmente, desocupado para facilitar a avaliação pelo vistoriador. Deixe à mão documentos do imóvel, em caso de perguntas do vistoriador sobre dados técnicos, plantas ou explicações sobre reformas e/ou ampliações.

## 5 Assinar a Contrato de Financiamento Imobiliário com Recursos do FGTS

Na data agendada para a assinatura, é também o momento que o comprador faz o pagamento do valor do saldo do imóvel. Para maior segurança, recomendamos que seja feito por TED, conforme os dados bancários indicados no CCV, e que confira todos os dados antes de fazer a transação.

## 6 Combinar a entrega das chaves com o comprador

Com o contrato assinado, é hora de entregar as chaves do imóvel. Consulte o CCV para revisar as condições de entrega para o novo proprietário que pode ser no banco no dia da assinatura do contrato ou em outra data. Converse com o comprador para definir o dia, local e horário que funcionem para ambos. É o momento de celebrar a conclusão de todo o processo!

## 7 Receber a nota fiscal da comissão de corretagem

Toda essa parceria e prestação do serviço de intermediação é o que chamamos de comissão de corretagem. E, como em toda prestação de serviço, é necessária a emissão da Nota Fiscal ou o recibo correspondente à comissão de corretagem para oficializar tudo direitinho e você declarar o valor no Imposto de Renda. A nossa comissão é dividida entre o QuintoAndar e os Corretores Associados que participaram da sua jornada. Por isso, você receberá mais de uma Nota Fiscal ou recibo, sendo o valor total da comissão aquele indicado no CCV.

Nós enviaremos a Nota Fiscal do QuintoAndar por e-mail para você, junto com o contato dos nossos parceiros.

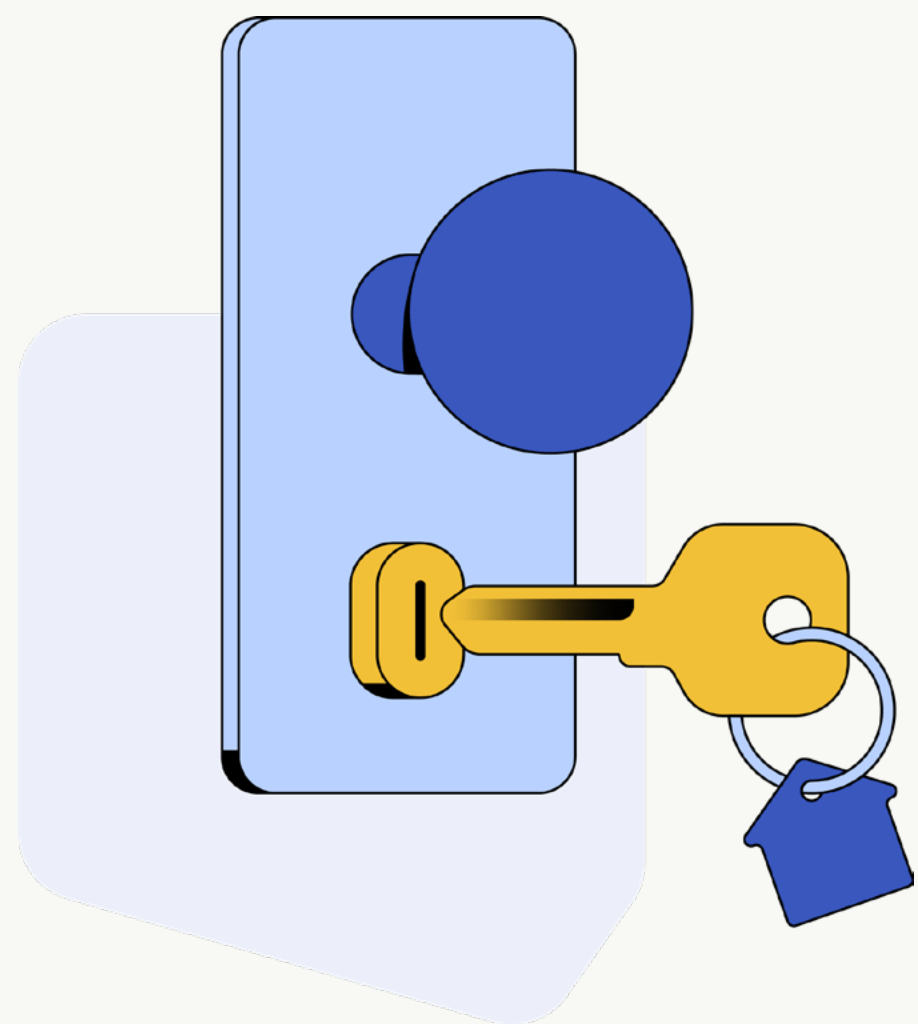


**Atenção:** Cada um dos nossos parceiros (outros corretores ou imobiliárias) é responsável por emitir a sua própria Nota Fiscal ou recibo. Se ao final do processo você não tiver recebido a nota ou recibo deles, é preciso entrar em contato diretamente com eles para solicitar.



**Dica:** A Lei Federal ([art. 39](#)) prevê a isenção no imposto de renda para a pessoa física que venda um imóvel residencial e, que no prazo de 180 dias, adquira outro imóvel com a mesma finalidade. Saiba mais [aqui](#) ou na página da [Receita Federal](#).

Fique de olho nas novas regras da reforma tributária, que entra em vigor a partir de 2026 para quem tiver vendido mais de três imóveis em um ano ou mais de um imóvel que tenha construído nos últimos cinco anos. Confira nosso [artigo](#) explicando como vai funcionar.



## 05. Dúvidas

Ficou alguma dúvida sobre o processo de compra do imóvel?

Separamos alguns conteúdos que vão te ajudar:

---

O que são despesas cartorárias?



Quais as certidões necessárias para compra de imóvel?



---

O que é Prenotação?



Modelo de termo de entrega das chaves



---

Como comprar um imóvel que ainda não foi quitado?



Como declarar a venda de um imóvel no Imposto de Renda



---

Descomplicando o jurídiquês



Central de ajuda



## 06. Documentação para a etapa cartorária

Para prenotação, o Cartório de Registro de Imóveis da sua região pode solicitar documentos conforme o estado do imóvel e outros extras. Será a partir da análise do CRI que você ficará sabendo sobre esses documentos adicionais. Então a nossa dica é sempre confirmar com eles se está tudo certo, combinado?

### Categoria

### Documentos necessários para São Paulo, Rio de Janeiro, Minas Gerais e Rio Grande do Sul

---

#### Do comprador

- RG e CPF
  - Certidão de casamento (se necessário)
  - Contrato de Instrumento Particular com força de Escritura Pública (o contrato de financiamento assinado)
- 

#### Do vendedor

- RG e CPF
  - Certidão de casamento (se necessário)
  - Matrícula do imóvel atualizada IPTU quitado
  - Certidões negativas de débito
  - Certidão vintenária
  - Comprovante de residência
  - Certidão de débitos condominiais
-

Se o imóvel da transação é da cidade do **Rio de Janeiro**, para te ajudar na etapa do cartório, organizamos uma lista completa dos documentos que geralmente são pedidos.

Com este checklist em mãos, tudo fica mais fácil.

| Categoria | Documentos necessários para Rio de Janeiro  |   |
|-----------|---|---|
| Do banco  | Contrato de financiamento (todas as vias fornecidas pelo banco)<br><br>Procuração do banco credor<br><br>Procuração do Interveniante Quitante (IQ), se houver   |   |
| Do imóvel | Certidão do de Distribuição de Ações Cíveis e Criminais (o seu nome pode ser diferente em cada Estado)<br><br>Certidão Fiscal e Enfitêutica<br><br>Certidão da taxa de incêndio (FUNESBOM)<br><br>Declaração de Quitação condominial com firma reconhecida + Ata de eleição do síndico<br><br>Guia de Comunicação de Alteração de Titularidade do IPTU<br><br>Guia do imposto de transmissão (ITBI) original e comprovante de pagamento | <b>Para imóveis foreiros:</b><br>Certidão de Autorização para Transferência de Ocupação (CAT)<br><br>Comprovante de pagamento de Laudêmio |

**Categoria**

**Documentos necessários para Rio de Janeiro**

---

Do vendedor

Certidões do 1º e 2º Ofício de Interdições e Tutelas

Certidões do 1º, 2º, 3º, 4º e 9º Distribuidor

Certidão de Distribuição da Justiça Federal

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (CNDT)

Certidão da Receita Federal

Cópia autenticada do documento de identificação (se for exigida a atualização do seu nome/documento)

Cópia autenticada da certidão de casamento ou união estável (se for exigida a atualização do seu estado civil)

Formulário de Declaração de Pessoa Politicamente Exposta (PPE) com firma reconhecida

**Se residir em outra comarca, apresentar também:**

Certidões dos Feitos Cíveis

Certidões de Interdições e Tutelas

Certidão de Distribuição da Justiça Federal

Certidão Negativa de Débito Trabalhista (CNDT)

---

Do comprador

Cópia autenticada do documento de identificação (alguns cartórios podem solicitar)

Cópia autenticada da certidão de casamento ou união estável (se for exigida a comprovação do seu estado civil)

Formulário de Declaração de Pessoa Politicamente Exposta (PPE) com firma reconhecida

Declaração de Recursos Próprios assinada por todos (compradores e vendedores) com firma reconhecida

**Para ter o desconto de 1ª aquisição pelo SFH:**

Certidões do 5º e 6º Distribuidores

Declaração de Primeira Aquisição com firma reconhecida

---

**Categoria**

**Documentos necessários para Rio de Janeiro**

---

Do apresentante

Formulário de Apresentação

Cópia autenticada do documento de identificação

---

Extras (Solicitados por alguns cartórios do RJ)

Certidão de Ônus Reais (para alguns CRIs específicos)

Cópia simples do IPTU (para alguns CRIs específicos)

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas do comprador (para o 9º CRI RJ)

Certidão de nascimento para vendedores solteiros (para CRIs de Niterói)

---

## Chegamos ao fim! Agora é só curtir!

Para que todo o processo de compra aconteça dentro do prazo estimado de 45 a 120 dias úteis, a colaboração de todos os envolvidos é super importante.

Uma última dica: lembre-se de manter seus documentos sempre válidos e atualizados, pois isso ajuda a acelerar todas as etapas!

