

Tudo o que você  
precisa saber sobre:

# Pagamento à vista

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 >

---

ITBI >

---

Taxa da escritura >

---

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:

- Assinatura do CCV
- Pagamento do sinal
- Análise e aceite da Diligência
- Minuta da escritura
- Pagamento do saldo e assinatura da escritura  
Pagamento da alienação fiduciária (se houver)
- Entrega das Chaves
- Emissão do termo de quitação da alienação (se houver)
- Prenotação da escritura
- Registro

## 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 do imóvel.
- ① **CND (Certidões Negativas de Débitos):**  
São documentos que comprovam que não existem dívidas ligadas a uma pessoa ou a um imóvel, e que serão emitidas em diversos órgãos públicos e no momento da Diligência – processo de análise e conferência dos documentos do imóvel e dos proprietários. 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 está oficialmente registrada e será transferida para o nome do novo proprietário.
- ① **CRN (Cartório de Registro de Notas):**  
Também conhecido como Cartório de Notas ou Tabelionato de Notas, é o cartório responsável por redigir a escritura do imóvel.
- 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

Antes de entrarmos no passo a passo, é importante que você saiba quais os custos adicionais (como taxas e impostos obrigatórios) são cobrados para efetivar a venda do imóvel. São eles:

- ITBI (Imposto de Transmissão de Bens Imóveis)
- Taxa de Escritura
- Taxa de Registro

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

## 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 nome do Comprador. 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 contrato de financiamento, antes mesmo da sua assinatura e da etapa de registro da compra no Cartório de Registro de Imóvel (CRI). Assim que quitar o ITBI, o Comprador precisa enviar o comprovante para o escrevente do cartório responsável pelo processo da escritura.

### 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 Escritura

### O que é?

Taxa cobrada pelo Cartório de Notas ou Tabelionato de Notas para confeccionar a escritura de compra e venda, que é indispensável para formalização do negócio e necessário para apresentar no cartório de registro de imóveis.

### Quem paga?

O comprador.

### Quando pagar?

O valor é tabelado e será indicado durante o processo de confecção da minuta e análise dos documentos, antes do agendamento da assinatura da escritura.

---

## Taxa de Registro

### O que é?

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

### Quem paga?

O comprador.

### Quando pagar?

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



**Atenção:** Os valores de custas cartorárias tabelados e, são reajustados anualmente e podem ser consultados diretamente 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 de quem é a responsabilidade do pagamento, 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

### Escritura pública: passo a passo com o cartório

Com o pagamento do Sinal feito, você já pode iniciar o processo de transferência no cartório. O primeiro passo é solicitar a Escritura de Pública de Compra e Venda. A escritura do imóvel é um documento público e oficializado pelo cartório que tem o mesmo valor de um contrato.

Para este serviço, você poderá escolher um Cartório de Notas (CRN) ou Tabelionato de Notas da sua confiança ou, se preferir, utilizar o indicado pelo QuintoAndar, o que for mais cômodo para você.

O tempo médio de confecção e os documentos necessários, podem variar por cartório e região.

#### 1 Solicitar a escritura pública no cartório de notas

Para solicitar a Escritura Pública de Compra e Venda, você precisa ir até o cartório de notas ou tabelionato escolhido com os seus documentos, do vendedor e do imóvel. Além disso, o cartório indicará outros documentos que sejam necessários para esta etapa. Se estiver tudo em ordem, a próxima tarefa será a validação da minuta da escritura.

Nesta fase, é indispensável fazer o pagamento da taxa de escritura e do ITBI, pois podem comprometer o andamento do processo de compra e venda.

#### **Documentos que você vai precisar apresentar:**

##### **Documentos do Comprador ou Vendedor – Pessoa Física:**

- RG e CPF, inclusive dos cônjuges (no dia da assinatura, será necessário o original)
- Certidão de casamento atualizada, se casado, separado ou divorciado;
- Certidão de nascimento atualizada, se for solteiro;
- Pacto antenupcial registrado, se houver;
- Certidão de óbito, se viúvo.

## Documentos do Comprador ou Vendedor – Pessoa Jurídica:

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

## 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



Em caso de compra no **Rio de Janeiro**, também é necessário providenciar as seguintes certidões:

### Em relação ao Vendedor:

- 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

### Em relação ao Imóvel:

- Matrícula atualizada
- Certidão do 9º Distribuidor



**Atenção:** Nesta etapa, o cartório irá informar caso precise de algum documento complementar. Se tiver alguma dúvida sobre a documentação necessária, recomendamos que entre em contato com o escrevente do cartório escolhido antes de seguir com a confecção da Escritura.



**Dica:** Se este é o seu primeiro imóvel, você pode ter um desconto de 50% na taxa do ITBI já que muitos municípios oferecem esse desconto. Para saber mais, consulte a prefeitura do município onde o imóvel está localizado. Veja os critérios para obter esse benefício [aqui](#).

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

Caso o imóvel esteja financiado com algum banco, é necessário quitar o saldo devedor antes de iniciar a etapa da escritura. Consulte o Compromisso de Compra e Venda (CCV) para confirmar de quem é a responsabilidade do pagamento.

---

## **2 Assinar a Escritura Pública de Compra e Venda**

Após validar a minuta da escritura confirmando que está tudo certo, você e o vendedor devem assinar o documento, o que pode ser feito presencialmente no cartório ou através de assinatura eletrônica. Este também é o momento de fazer o pagamento do valor restante do imóvel, de acordo com o CCV.



**Atenção:** Se optar pela assinatura eletrônica da Escritura, siga apenas as orientações oficiais do Cartório de Registro de Imóveis (CRI). Essa assinatura precisa ser certificada pela ICP-Brasil (Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira). Para saber como funciona, consulte os detalhes diretamente no CRI.

## 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 (QuintoAndar) 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.



**Atenção:** Antes de assinar a escritura e fazer o pagamento, confirme com o vendedor se a notificação ou carta sobre o Direito de Preferência foi recebida pelo inquilino e que ele não manifestou interesse pela compra do imóvel após os 30 dias corridos previsto pela Lei do Inquilinato (nº 8.245/91).

Além disso, caso tenha optado por um cartório diferente do indicado pelos nossos especialistas, o relatório de diligência também precisa estar aprovado.

### 3 Entrega das chaves

Com tudo certo, a troca das chaves pode ser realizada simultaneamente com a assinatura da Escritura Pública e do pagamento do valor total, 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 a Escritura Pública de Compra e Venda assinada, o próximo passo é 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 deverão ser apresentados:**

- Escritura Pública de Compra e Venda
- Guia e comprovante de pagamento do ITBI

## 2 Matrícula atualizada em nome do comprador

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](#).



## 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 (sem ddd). Você vai nos avisar que é o novo proprietário e informar sobre 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.

### Se o imóvel é alugado por outra imobiliária ou direto com o vendedor

Neste caso, o vendedor é quem tem a responsabilidade de avisar a imobiliária ou ao inquilino sobre a venda (ele deverá notificar ao inquilino sobre o chamado “direito de preferência”) dentro do prazo determinado no CCV, antes da compra ser finalizada. Depois que o inquilino for notificado e a Escritura Pública estiver assinada, você, como novo proprietário, poderá solicitar a rescisão do contrato, chamada “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 registro do imóvel e pagamento do valor restante. Sua colaboração vai ser fundamental compartilhando os documentos necessários para que a venda e transferência da propriedade sejam feitas dentro do prazo estipulado pelos cartórios.

Por isso, para ajudar você, detalhamos a seguir 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 Atualize 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.



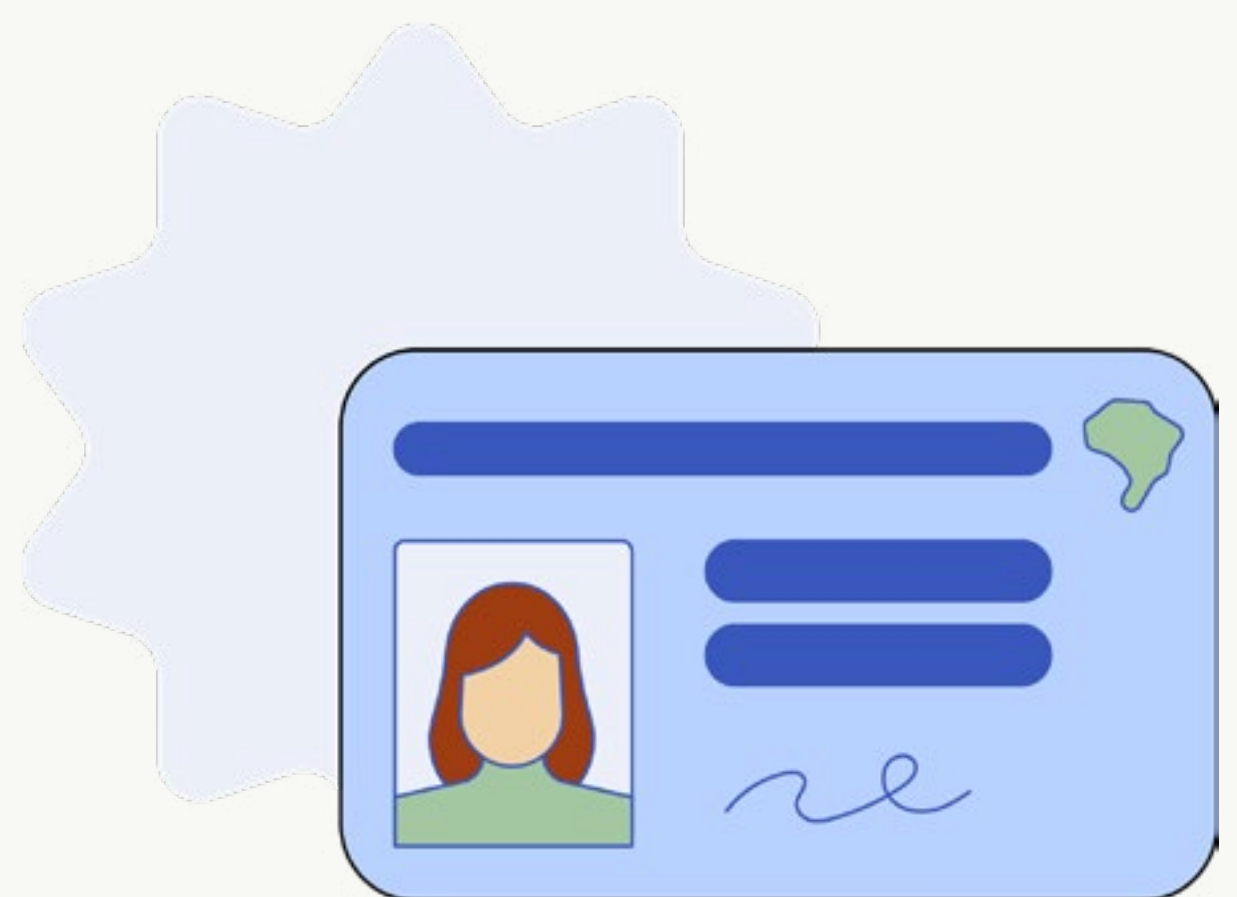
**Dica:** Caso a matrícula não esteja atualizada, nossos especialistas vão orientar você sobre quais mudanças precisam constar no documento antes da assinatura da Escritura Pública.

## 3 Separar documentos para a escritura pública

Para o comprador solicitar a Escritura Pública de Compra e Venda, você precisa compartilhar os documentos requeridos pelo cartório para confeccionar a escritura que comprova a transação. Esteja preparado para esta etapa separando os comprovantes que listamos a seguir:

### 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; caso seja solteiro, deverá apresentar a sua certidão de nascimento atualizada;
- Pacto antenupcial registrado, se houver;
- Certidão de óbito, se viúvo.



### **Se Pessoa Jurídica:**

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

### **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

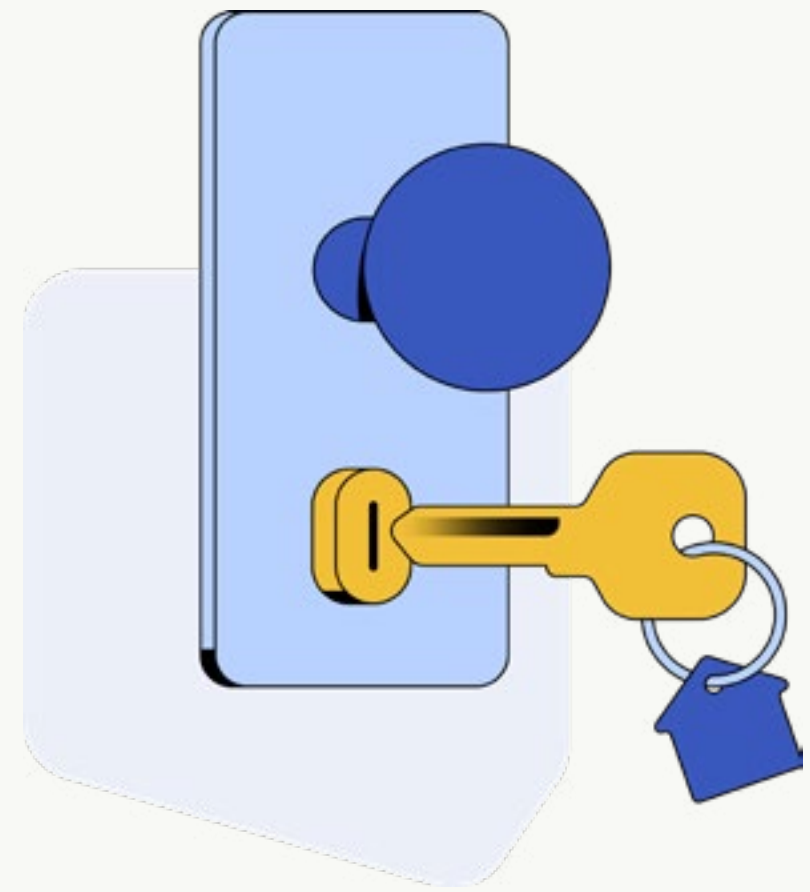
---

## **4 Assine a Escritura Pública**

Na data agendada para a assinatura, é importante que você compareça ao cartório com seus documentos originais. Este também é o momento que o comprador faz o pagamento do valor restante 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 Combine a entrega das chaves com o comprador

Com a venda registrada na Escritura Pública, 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 cartório no dia da assinatura da escritura 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 ajudar você:

---

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



---

Guia completo sobre completo sobre rescisão de contrato de aluguel



Central de ajuda



---

Descomplicando o juridiquês



## 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. 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)  Procuração do banco credor  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)  Certidão Fiscal e Enfitêutica  Certidão da taxa de incêndio (FUNESBOM)  Declaração de Quitação condominial com firma reconhecida + Ata de eleição do síndico  Guia de Comunicação de Alteração de Titularidade do IPTU  Guia do imposto de transmissão (ITBI) original e comprovante de pagamento	<b>Para imóveis foreiros:</b> Certidão de Autorização para Transferência de Ocupação (CAT)  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 (for exigida a atualização do seu nome/documento)

Cópia autenticada da certidão de casamento ou união estável (or 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!



