

Tudo o que você
precisa saber sobre:

Pagamento financiado com ou sem 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 >

Tarifa de avaliação e análise jurídica >

ITBI >

Taxa de registro >

Laudêmio >

03

Parte 1 – Comprador

Análise do financiamento: passo a passo com o banco >

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 financiado, incluindo detalhes sobre o uso do FGTS.

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.



Importante

Todos os prazos dependem da atuação dos bancos, cartórios e fatores externos, como pendências de documentos que podem ser solicitados pelos agentes envolvidos na operação.



Conheça as etapas de financiamento:

- **Assinatura do CCV**
- **Pagamento do sinal**
🕒 4 dias úteis
- **Análise e aceite da DD**
- **Análise de crédito**
🕒 7 dias úteis
- **Checklist dos documentos**
🕒 5 dias úteis
- **Vistoria**
🕒 10 dias úteis
- **Análise jurídica**
🕒 10 dias úteis
- **Saque do FGTS**
🕒 5 dias úteis (se houver)
- **Boleto IQ**
🕒 7 dias úteis (se houver)
- **Minuta do contrato**
🕒 3 dias úteis
- **Entrada**
🕒 5 dias úteis
- **Assinatura do contrato**
🕒 3 dias úteis
- **ITBI**
🕒 5 dias úteis
- **Prenotação do contrato em cartório**
🕒 7 dias úteis
- **Registro de Compra e Venda**
🕒 30 dias úteis
- **Pagamento do saldo**
🕒 5 dias úteis
- **Entrega das chaves**
Prazo acordado no CCV

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 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?

Após a escolha da carta de crédito. 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](#).

Seguros do financiamento – MIP e DFI

O que é?

Por lei e normas do Banco Central e da Caixa Econômica Federal, ao contratar um financiamento imobiliário é obrigatório ao banco adicionar dois seguros: MIP (Seguro de Morte e Invalidez Permanente) que cobre ou reduz o saldo devedor em caso de morte ou invalidez permanente do comprador; e o DFI (Danos Físicos ao Imóvel) que protege o imóvel de danos estruturais.

Quando pagar?

São contratados junto com o financiamento, pois o valor é incluído na parcela mensal. O custo pode variar por banco, imóvel e perfil do comprador.

Quem paga?

O comprador.

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. Em caso de dúvida, consulte nosso artigo sobre [Laudêmio](#).

03. Comprador

Análise do financiamento: passo a passo com o banco

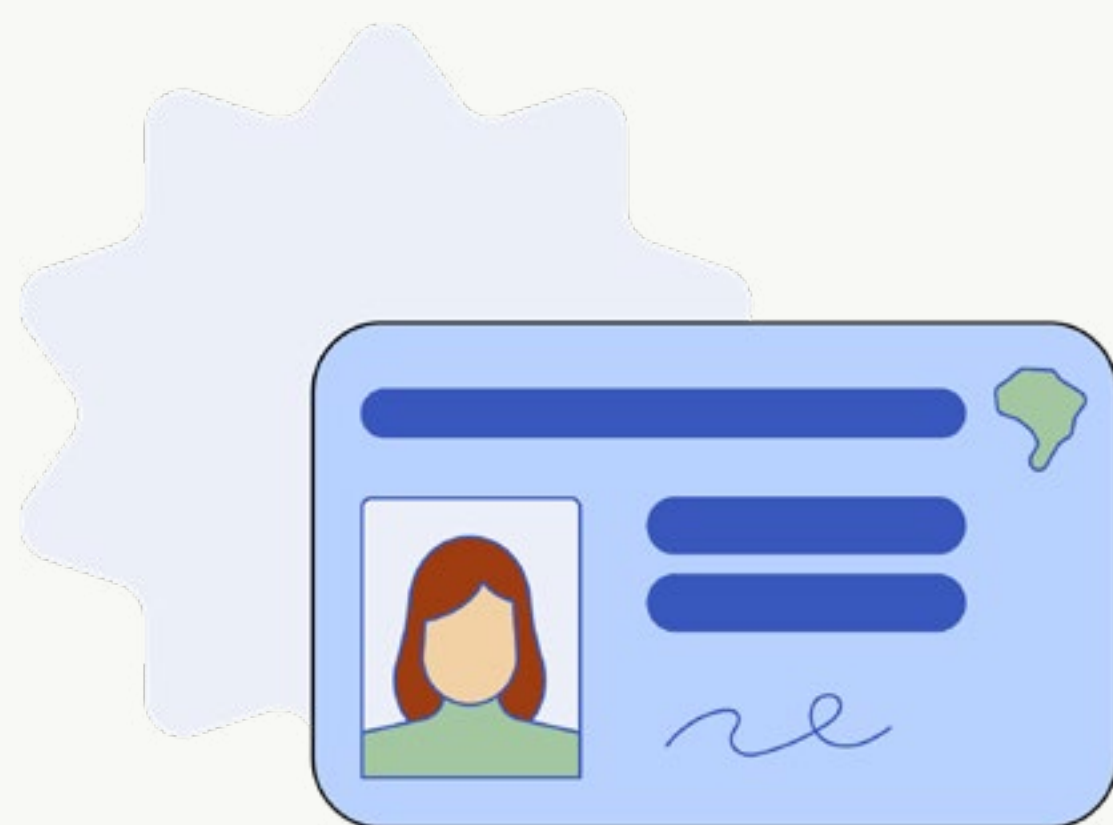
Sua análise de crédito já foi aprovada e agora falta pouco para o financiamento sair. Como você optou por seguir diretamente com o seu banco, esta etapa é conduzida por eles. O prazo pode variar:

- Para financiamentos sem uso do FGTS, costuma levar até 20 dias úteis;
- Já com o uso do FGTS pode levar entre 45 a 90 dias úteis.

Confira as etapas para você não se perder:

1 Reunir os documentos

O primeiro passo é juntar toda a documentação que o seu banco ou consultor de financiamento solicitar. 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.)

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

- 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



ⓘ Vai usar o FGTS?

Se sim, você precisa enviar os documentos específicos para o resgate como Extrato de FGTS atualizado, Carteira Profissional, Imposto de renda e outros à depender do banco escolhido, além de garantir que você se encaixa nos critérios de uso. Consulte como utilizar o FGTS na compra de um imóvel [aqui](#).

2 Análise e vistoria do banco

Com os documentos em mãos, o banco faz a análise jurídica e também agenda a vistoria do imóvel. A vistoria serve para validar a descrição e os valores da transação, garantindo que está tudo certo para a compra.

Imóvel com financiamento ativo

Se o imóvel que você está comprando já tem um financiamento com outro banco (o que chamamos de Interviente Quitante), não se preocupe. É nesta fase que o seu banco entra em contato com a outra instituição para solicitar o boleto e cuidar da quitação.



Atenção: Se o valor aprovado na sua análise de crédito for inferior à quantia devida ao banco do financiamento ativo (o Interviente Quitante), é necessário que você entre em contato com o IQ e faça o pagamento da diferença para amortização da dívida. Esta é uma condição obrigatória para seguir com o financiamento. Em caso de dúvidas, consulte também o CCV.

3 Validação da minuta do contrato

Se o seu financiamento for pelo Itaú ou Santander, você receberá uma minuta, que é uma prévia do contrato, para validar todos os valores e informações antes da emissão final. Para os demais bancos, consulte o seu gerente ou analista imobiliário sobre o processo de revisão do contrato.

4 Emissão do contrato, pagamento de taxas e tarifas bancárias

Com tudo aprovado, o banco finalmente emite o contrato de financiamento. Nesse momento, você precisará pagar o ITBI (falamos sobre este imposto no início) e a tarifa de avaliação e análise jurídica, que geralmente é debitada da sua conta.



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.

5 Depósito da entrada

O banco aprovou seu crédito e a documentação do imóvel? Ótimo! Esse é o sinal verde para você fazer o pagamento da entrada para o vendedor do valor acordado no Compromisso de Compra e Venda (CCV).

Como fazer o pagamento com segurança

Prepare-se para o pagamento

Para evitar atrasos, ajuste o limite diário de transferência e reserve o valor necessário para pagamento dentro do prazo estipulado em seu CCV.

Faça por transferência

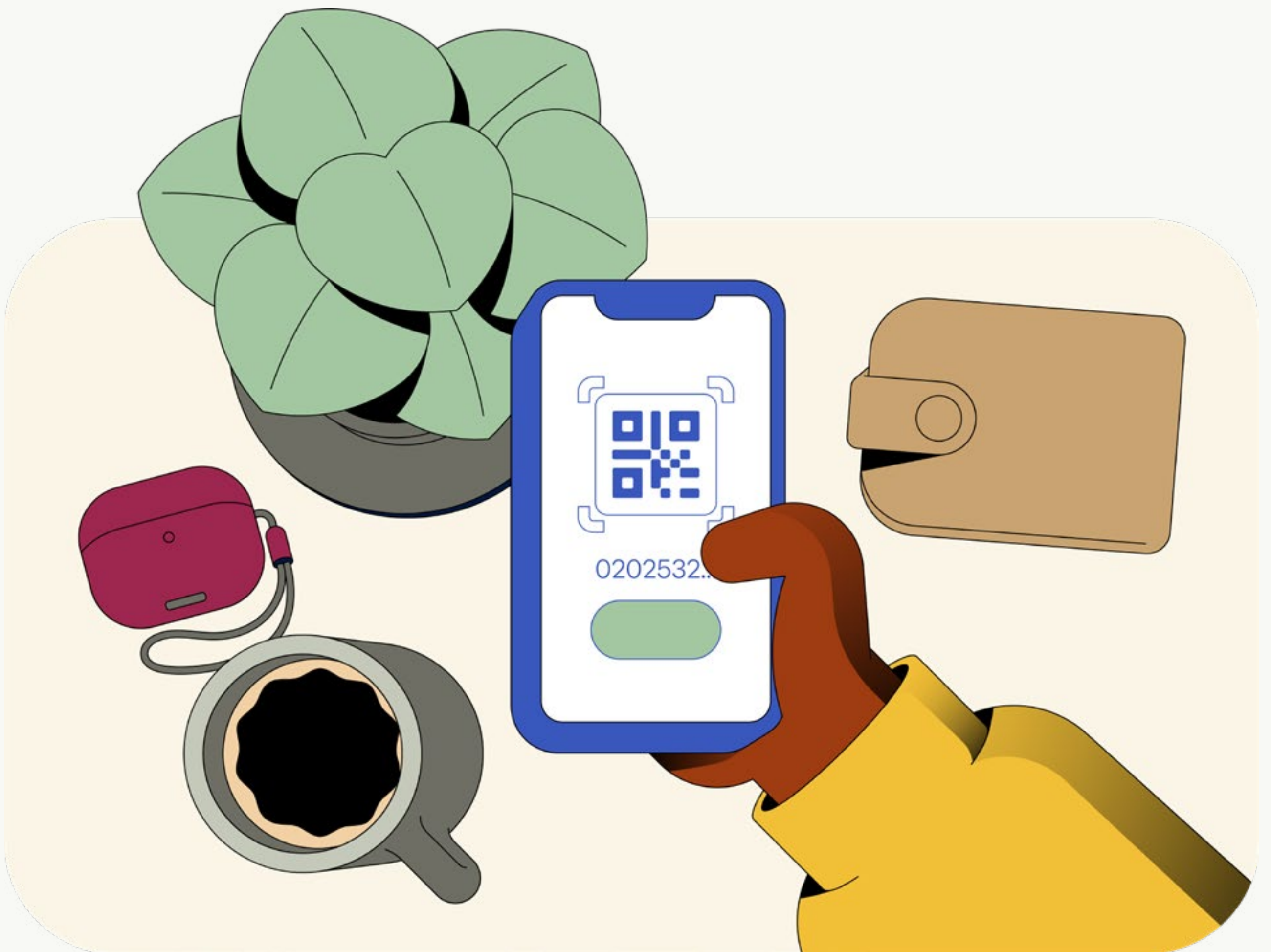
O pagamento pode ser feito por TED para a conta do vendedor. Alguns bancos exigem que essa transferência seja feita presencialmente, dentro da agência bancária.

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.

Confira tudo antes

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



6 Assinatura do contrato

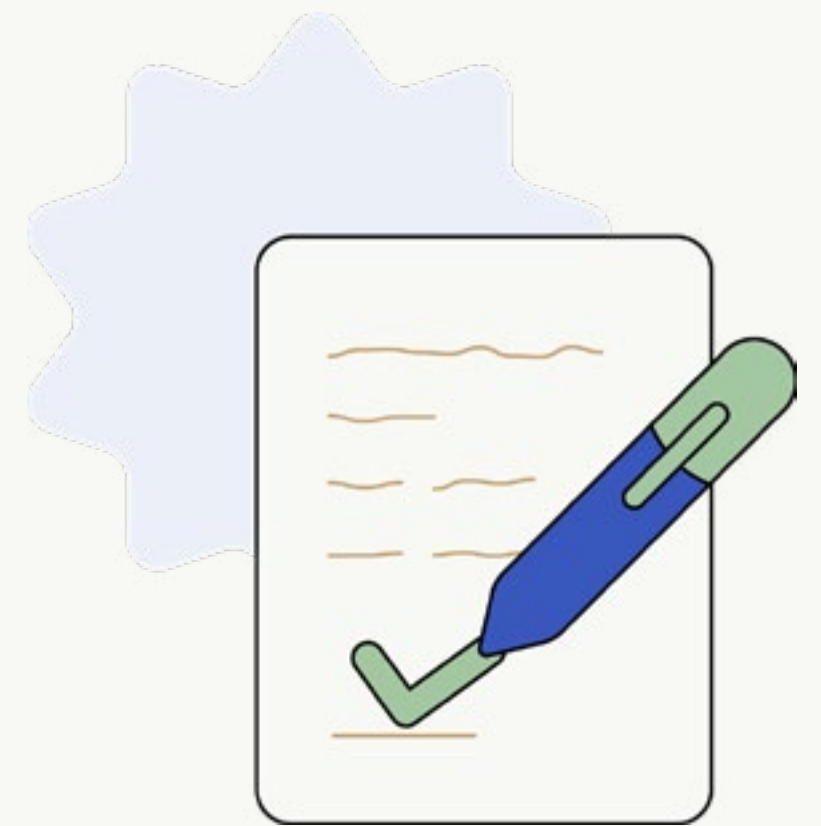
Com as taxas pagas, é hora de assinar o contrato de financiamento junto com as testemunhas. Para saber qual a melhor forma de assinatura, consulte o banco que está responsável pelo financiamento.

Presencial

O banco agenda uma data e você tem que informá-la ao vendedor para que ambos compareçam no dia marcado para assinatura com as testemunhas.

Online

Consulte seu assessor imobiliário ou gerente do banco sobre a elegibilidade do seu contrato para esta modalidade.



Atenção: Se o imóvel que você está comprando tem um financiamento ativo, o banco responsável por este contrato, o Interviente Quitante, vai gerar um boleto para o pagamento da dívida. Para que sua proposta avance, é muito importante que a assinatura do novo contrato de financiamento aconteça antes do vencimento do boleto. Logo depois desta etapa, o seu banco faz o pagamento da dívida ao Interviente Quitante. Para simplificar, a assinatura do contrato e o pagamento desse boleto podem ser feitos no mesmo momento na agência bancária.

E se o financiamento não for aprovado?

Como imprevistos acontecem, estamos aqui para te ajudar. Se sua análise de crédito tiver sido reprovada mais de duas vezes e ou se o financiamento tiver sido negado após a análise jurídica do banco, você pode seguir com o encerramento da negociação, de acordo com as condições do CCV. Nossos especialistas irão cuidar disso para você.

Reta final: o registro do imóvel no seu nome!

Com o contrato de financiamento assinado, 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 você vai precisar apresentar:

- Contrato de Instrumento Particular com força de Escritura Pública (o contrato de financiamento assinado);
- Guia e comprovante de pagamento do ITBI;
- Declaração de Primeira Aquisição (se aplicável).



Dica: Se este é o seu primeiro imóvel e estiver sendo financiado através do Sistema Financeiro de Habitação (SFH), você pode ter um desconto de 50% na taxa de registro. Para obter este benefício, consulte o Cartório que irá fazer a prenotação. Saiba mais [aqui](#).



Atenção: A partir do segundo imóvel, o preenchimento da declaração também é necessário, mas cite que não é sua primeira aquisição. Os cartórios realizam uma busca para verificar se a declaração está correta e, caso seja identificada uma irregularidade, o processo terá uma nota de exigência com a cobrança de um custo obrigatório.

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. Para compras com FGTS, pode levar de 30 a 60 dias úteis. Para compras sem FGTS, 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 Envio da matrícula para o banco

Assim que a matrícula atualizada com o seu nome ficar pronta, você deve enviá-la ao banco. É esse documento que o banco precisa para liberar o valor do financiamento e o saldo do FGTS (se você utilizou) para o vendedor.

Prazo: depende do CRI escolhido, por isso recomendamos consultar o escrevente do CRI.

4 A melhor parte: a entrega das chaves!

Com o registro da venda iniciado no CRI, chega o momento mais esperado: pegar as chaves do seu novo imóvel! Combine com o vendedor o melhor dia e local para a entrega.



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.



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 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, pois será analisado pelo banco para aprovação do financiamento. 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.

3 Envie documentos para a proposta de financiamento

Envie seus documentos e do imóvel para o comprador iniciar o processo de financiamento com o banco. A lista de documentos pode variar por instituição, mas recomendamos separar:

Documentos do Vendedor

Pessoa Física:

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

Pessoa Física:

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

Documentos do Imóvel

- 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

4 Agende 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 Receba a transferência do valor da entrada

Após o laudo de vistoria e aprovação do financiamento pelo banco, o comprador irá fazer a transferência do valor da entrada e na conta autorizada por você, de acordo com o CCV. Recomendamos que o pagamento seja feito por TED e que confira todos os dados antes de fazer a transação.

6 Valide e assine o contrato de financiamento

Alguns bancos, como Itaú e Santander, emitem a minuta do contrato para validação dos termos. Na data agendada pela instituição, você deverá ir até a agência para fazer a leitura do contrato e, se tudo estiver correto, assinar a versão final.

7 Emita a guia do Laudêmio (se houver)

Se o seu imóvel foi construído em um terreno que pertence à União (terreno da Marinha, por exemplo), é necessário pagar uma taxa chamada Laudêmio para transferir a propriedade. Como proprietário, é sua responsabilidade emitir a guia para o pagamento do Laudêmio. Você pode fazer isso diretamente no site do governo.

8 Faça a transferência do imóvel

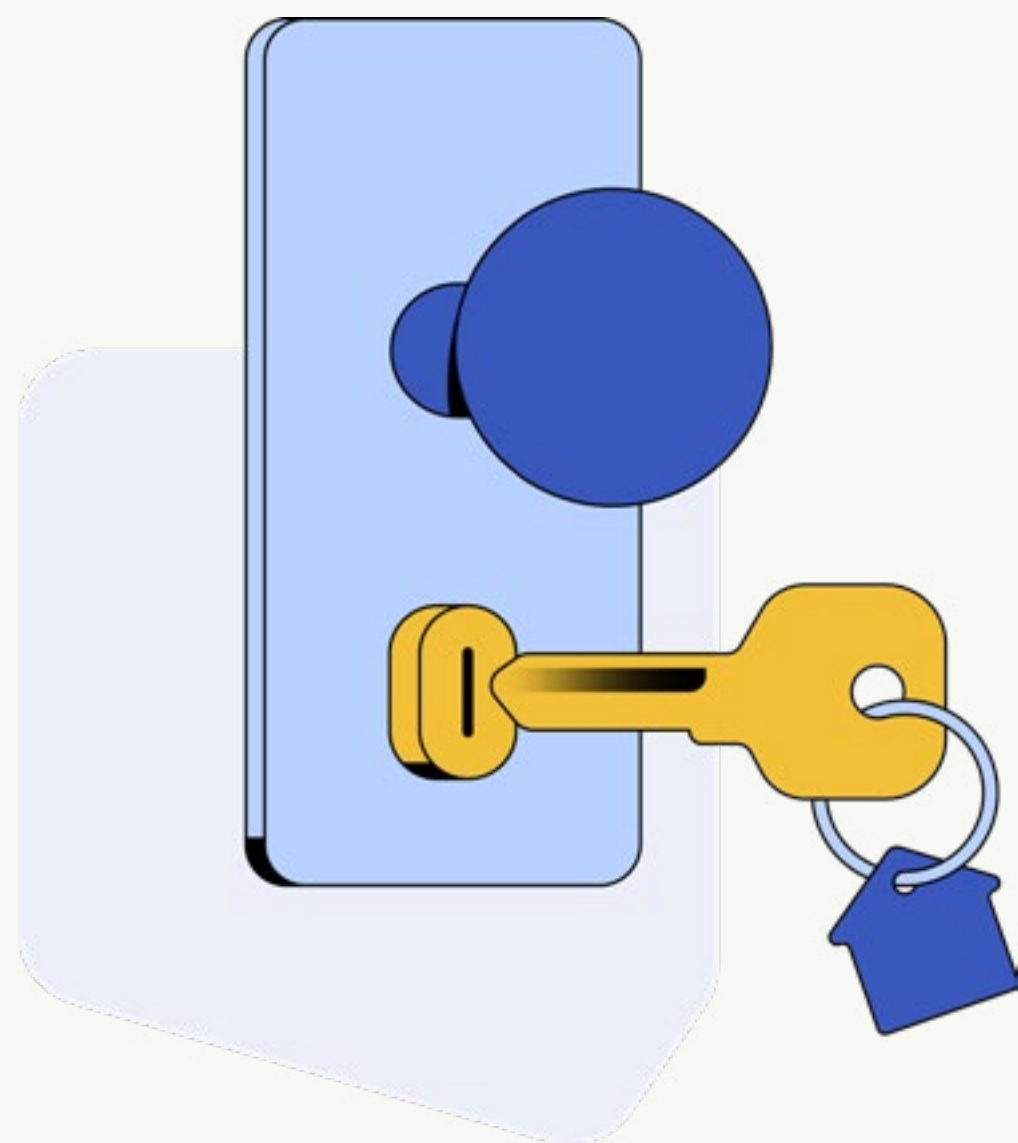
Para oficializar a venda do imóvel, você terá que enviar para o comprador alguns documentos seus e da propriedade. Como a lista varia por estado, organizamos um checklist do que será indispensável apresentar no cartório para iniciar a transferência [aqui](#).

9 Receba o valor financiado

É o momento em que o valor financiado pelo comprador (e o FGTS, se for o caso) chega até você. Assim que o comprador registrar o contrato no CRI e apresentar a matrícula atualizada ao banco, a instituição financeira fará a transferência do valor restante para a sua conta, em média, até 10 dias úteis após o banco receber a documentação.

10 Combine a entrega das chaves com o comprador

Com a venda registrada, é hora de entregar as chaves do imóvel. Confira o CCV para revisar as condições de entrega para o novo proprietário. Nossos especialistas irão entrar em contato para agendar o melhor dia para ambos. É o momento de celebrar a conclusão de todo o processo!



11 Receba 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.

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 financiamento?

Separamos alguns conteúdos que vão ajudar você:

Como fazer o financiamento diretamente com o banco? [↗](#)

Quais as certidões necessárias para compra de imóvel? [↗](#)

O que são despesas cartorárias? [↗](#)

O que é interveniente quitante? [↗](#)

O que é certificado de regularidade do FGTS? [↗](#)

Quais são as regras do subsídio do Minha Casa, Minha Vida em 2025? [↗](#)

O que é Prenotação? [↗](#)

Como funciona a vistoria de um imóvel para financiamento? [↗](#)

Modelo de termo de entrega das chaves [↗](#)

Assinei o contrato de financiamento. Posso desistir? [↗](#)

Como declarar a venda de um imóvel no Imposto de Renda [↗](#)

Descomplicando o juridiquês [↗](#)

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. 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	Para imóveis foreiros: 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 110 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!



