

# DO SINAL À ESCRITURA

O CAMINHO SIMPLES  
DA COMPRA E VENDA



# Traçado do processo: do “ok” até o registro

---

1. Análise do imóvel e do vendedor (due diligence)
2. Proposta/arras ou contrato
3. Financiamento (se houver)
4. ITBI + Escritura
5. Registro no Cartório de Registro de Imóveis (RGI)
6. Pós-registro (IPTU, condomínio, alvarás, etc.).

⚠ Propriedade só muda de dono com o registro do título no RGI, conforme o Código Civil.

# 01

---

Due diligence  
essencial

(rápida, completa e  
barata)

## 1.1 Matrícula atualizada e ônus

- **O que é:** a “certidão de nascimento” do imóvel, que mostra titular, área, histórico e gravames (hipoteca, penhora, indisponibilidade, etc.). Qualquer pessoa pode solicitar.
- **Por que importa:** pela Lei da Concentração na Matrícula (Lei 13.097/2015), quem compra de boa-fé pode confiar no que está na matrícula; atos relevantes não averbados tendem a ser inoponíveis ao adquirente.
- Prazos para certidões do RGI (pós-Lei 14.382/2022): inteiro teor em até 4 horas úteis (eletrônica), situação jurídica em 1 dia útil, outras em 5 dias úteis (podem variar por serventia).

## 1.2 Certidões do vendedor (pessoa física ou jurídica)

- **Recomendadas:** ações cíveis/penais/federais/estaduais, protestos, falências/recuperações, CND Conjunta RFB/PGFN, CNDT (trabalhista); para PJ, também CRF/FGTS. (Boas práticas de mercado — verifique nos portais oficiais de emissão).
- **Exceção prática:** após a Lei 13.097/2015, muitos riscos relevantes devem estar averbados na matrícula (ex.: constrições judiciais), reduzindo a necessidade de dezenas de certidões — sem dispensá-las quando o risco justificar.

## 1.3 Débitos “que acompanham o imóvel”

- **IPTU e taxas:** podem sub-rogar no adquirente (regra geral do CTN art. 130), salvo em arrematação judicial, em que a dívida se sub-roga no preço. Peça certidão municipal antes de fechar.
- **Condomínio:** dívida é propter rem — o comprador responde por débitos do vendedor; exija declaração/holerite do síndico.

## 1.4 Imóveis construídos: “Habite-se” e averbação

- **Habite-se/Certificado de Conclusão:** emitido pela prefeitura, atesta que a obra está apta ao uso; costuma ser exigido para averbar a construção no RGI.
- **Averbação da construção:** leva o prédio/laje/galpão para a matrícula e alinha área/uso; cartórios normalmente exigem Habite-se e regularidade fiscal da obra.

# 02

---

Proposta, arras e  
contrato:

como firmar com  
segurança



## **2.1 Sinal/arras (opcional, mas comum)**

- **O que é:** garantia do negócio; se quem deu o sinal desistir, perde; se quem recebeu desistir, devolve em dobro (salvo outra convenção).

## **2.2 Compromisso de compra e venda**

- **Instrumento particular ou escritura (veja abaixo):** descreva preço, prazos, multas, documentos e condições (financiamento, laudos, desocupação, etc.).
- **Registro do compromisso (opcional, mas poderoso):** registrado na matrícula, dá ao comprador direito real aquisitivo, reforçando proteção (art. 1.417 CC).

## 2.3 Escritura pública x instrumento particular

- **Regra:** negócios que constituem/transferem/modificam direitos reais sobre imóvel acima de 30 salários mínimos exigem escritura pública (art. 108 CC). Abaixo disso, pode ser particular — mas o registro no RGI continua indispensável para transferir a propriedade.
- **Casos na planta/incorporação:** é comum usar contrato particular de promessa (registrável). A escritura definitiva sai após a conclusão/quitação. (Base: art. 1.417 CC).

# 03

---

Financiamento e  
garantias

## 3.1 Passos do financiamento

### 1) Análise de crédito do comprador

- O banco avalia renda, score de crédito, histórico financeiro.
- **Exemplo:** um comprador que ganha R\$ 10.000 mensais pode financiar em média até 30% da renda, ou seja, prestações de até R\$ 3.000.

### 2) Avaliação do imóvel

- O banco envia engenheiro/avaliador para confirmar o valor de mercado e a regularidade do bem.
- **Exemplo:** se o imóvel foi negociado por R\$ 500.000, mas o banco avalia em R\$ 450.000, o financiamento só cobrirá até esse limite.

## **3.1 Passos do financiamento**

### **3) Elaboração do contrato com alienação fiduciária**

- A alienação fiduciária (Lei 9.514/1997) é a forma mais comum de garantia: o imóvel fica em nome do comprador, mas com cláusula fiduciária em favor do banco até a quitação.
- Se houver inadimplência, o banco pode retomar o imóvel por via extrajudicial no cartório, sem precisar de processo judicial longo.

### **4) Registro no Cartório de Imóveis**

- O contrato de financiamento (escritura ou instrumento particular com força de escritura) precisa ser registrado no RGI junto com a alienação fiduciária.
- Só após o registro a propriedade e a garantia passam a valer oficialmente.

## 3.1 Passos do financiamento

### 5) Prazos médios

- **Análise de crédito:** 5 a 15 dias.
- **Avaliação do imóvel:** até 10 dias úteis.
- **Registro do contrato/alienação:** 5 a 10 dias úteis (Lei 14.382/2022).

### 6) Exceções importantes

- **Financiamento de imóveis na planta:** só gera registro definitivo após a entrega e quitação.
- **Imóveis com dívidas:** banco geralmente exige quitação prévia de IPTU, condomínio ou gravames para liberar o crédito.

# 04

---

ITBI: quando pagar  
e como calcular

## **4.1 Fator gerador (quando “nasce” o imposto)**

- A jurisprudência consolidada do STJ é que o ITBI incide com o registro imobiliário da transmissão (título levado ao RGI), em conformidade com a lei civil.
- Cessão de direitos/posse sem transferência de propriedade não gera ITBI (Tema 1124/STF).

## **4.2 Base de cálculo e valor**

- O STJ (Tema 1113) fixou que a base do ITBI é o valor de mercado do imóvel transmitido; o valor declarado goza de presunção e município não pode impor “valor de referência” prévio sem processo de arbitramento (art. 148 CTN).



## 4.3 Alíquotas (exemplos práticos)

- **São Paulo/SP:** 3%. Ex.: imóvel de R\$ 700.000 → ITBI  $\approx$  R\$ 21.000.
- **Rio de Janeiro/RJ:** 3% desde 2018 (Lei 6.250/2017). Ex.: R\$ 700.000 → R\$ 21.000.
- **Curitiba/PR:** 2,7% (LC 108/2017). Ex.: R\$ 700.000 → R\$ 18.900.
- **Dica:** verifique isenções/benefícios locais (ex.: programas específicos em Curitiba com redução temporária).

# 05

---

## Escritura no Tabelionato

A escritura é o documento público lavrado pelo cartório de notas que formaliza a transferência da propriedade.

## 5.1 Quando é obrigatória?

- Imóveis acima de 30 salários mínimos (art. 108 do Código Civil).
- Sempre que não houver contrato particular com força de escritura (como nos financiamentos imobiliários).

## 5.2 Documentos exigidos

- Comprador e vendedor: RG, CPF, certidão de casamento (ou pacto antenupcial).
- **Imóvel:** matrícula atualizada, certidões negativas (IPTU, condomínio, débitos municipais).
- **Tributos:** guia quitada do ITBI.
- **Outros:** procuração pública (se uma das partes for representada).

## 5.3 Prazos e custos

- **Prazos:** geralmente de 2 a 5 dias úteis após a entrega da documentação, salvo casos complexos.
- **Custos:** variam conforme o Estado e o valor do imóvel.
- **Exemplo RJ:** imóvel de R\$ 700.000 → escritura pode custar entre R\$ 3.000 e R\$ 4.500 + ITBI.
- **Ex.:** SP (imóvel de R\$ 500.000) → escritura e registro juntos podem custar R\$ 4.000 a R\$ 6.000.

## 5.4 Exceções

- **Escritura digital:** possível via e-Notariado, com videoconferência e certificado digital.
- **Partilha/divórcio:** em alguns casos, não há cobrança de ITBI (isenção prevista em lei municipal).

# 06

---

Registro no  
Cartório de  
Registro de Imóveis  
(RGI)

## 6.1 Prazos legais (Lei 14.382/2022)

- **Qualificação/registo:** regra geral 10 dias úteis para registrar ou emitir nota devolutiva (exigências).
- **Casos com prazo reduzido para 5 dias úteis:** escritura de compra e venda sem cláusulas especiais, averbação de construção, cancelamento de garantias e documentos eletrônicos pelo SERP.
- **Prenotação:** prioridade do protocolo mantém-se por 20 dias úteis para cumprir exigências.

## 6.2 E se vier nota devolutiva?

- Atenda as exigências dentro da vigência da prenotação (20 dias úteis) e reapresente; cumpridas as exigências, o cartório tem 5 a 10 dias úteis conforme o caso.

# 07

---

## Pós-Registro: o Check-out Final

Depois de registrada a escritura no Cartório de Registro de Imóveis, você se torna oficialmente o proprietário. Mas ainda há algumas etapas essenciais para evitar problemas futuros.

## 7.1 Atualizações e cadastros

### Prefeitura – IPTU

- É preciso atualizar o cadastro de contribuinte do IPTU junto à prefeitura.
- **Exemplo:** em São Paulo, a comunicação deve ser feita em até 30 dias após o registro.

### Condomínio

- Entregar ao síndico ou administradora a matrícula atualizada.
- Solicitar atualização de cadastro para emissão de boletos no nome do novo proprietário.

### Concessionárias (água, luz, gás, internet)

- Requer atualização de titularidade.
- **Prazo:** geralmente imediato ou até 5 dias úteis, dependendo da empresa.



## 7.2 Imóveis comerciais: cuidados extras

- **Zoneamento e uso permitido:** antes de instalar o negócio, verifique junto à prefeitura se a atividade é autorizada no local.
- **Alvará de funcionamento:** sem ele, a atividade pode ser multada ou interditada.
- **Exemplo:** em Belo Horizonte, o alvará pode levar de 15 a 30 dias para ser emitido após o protocolo.

## 7.3 Exceções e riscos se não atualizar

- Se não transferir o IPTU, cobranças podem continuar em nome do vendedor e gerar confusão judicial.
- No condomínio, débitos posteriores podem ser cobrados do antigo dono até que o cadastro esteja regularizado.
- Empresas podem suspender serviços se não houver atualização da titularidade.

# 08

---

Situações  
especiais

## 8.1 Compra “na planta”

- **Checklist mínimo:** verifique o registro de incorporação e documentos do empreendimento; o compromisso registrado dá direito real ao comprador; a escritura definitiva sai na entrega e quitação.

## 8.2 Imóvel com dívida ou garantia

- **Condomínio/IPTU em atraso:** podem recair sobre o comprador; negocie quitação na escritura (ajuste no preço) e provas de baixa.
- **Alienação fiduciária:** combine quitação e baixa com o banco (averbação de cancelamento) ou assumo o financiamento com novação e novo registro.

## 8.3 Arrematação judicial

- **Tributos anteriores:** regra especial — sub-rogação no preço (o arrematante não herda dívidas tributárias pretéritas do imóvel).

# 09

---

Custos: exemplos  
ilustrativos

# Exemplo

Apartamento comercial de R\$ 700.000, sem financiamento, escritura simples:

- ITBI
- SP 3%: R\$ 21.000
- RJ 3%: R\$ 21.000
- Curitiba 2,7%: R\$ 18.900
- Emolumentos de escritura + registro: consultar tabelas estaduais oficiais (valores variam por faixas e podem ter ISS local).
- Certidões: muitas são gratuitas ou de baixo custo on-line (RFB/PGFN, CNDT etc.); outras têm taxas municipais/estaduais.

**Lembrete legal chave:** sem registro, não há transferência de propriedade — a escritura/contrato sem registro não torna o comprador proprietário no RGI.

# 10

---

Checklists prontos

# Exemplo

## Para comprar

- Certidão de matrícula atualizada + ônus/averbações.
- Certidões do vendedor (cíveis/tributárias/trabalhistas/protestos).
- IPTU e taxas em dia (certidão municipal).
- Condomínio: declaração do síndico sem débitos.
- Habite-se (quando aplicável) e averbação da construção.
- Contrato/arras, ITBI, escritura (pública, se >30 SM) e registro no RGI.

## Para vender

- Organize certidões (pessoais e do imóvel).
- Negocie quitação de condomínio/IPTU ou ajuste no preço.
- Combine prazos e condições no contrato; providencie ITBI (normalmente pago pelo comprador, mas pode ser pactuado).

## Para corretores

- Oriente sobre o registro como etapa que efetivamente transfere a propriedade.
- Sugira registro do compromisso em negócios longos/parcelados (art. 1.417 CC).
- Mantenha modelos de checklists e links oficiais (prefeitura, TJ, RGI local).

# 11

---

Dúvidas rápidas  
(FAQ)



# Dúvidas rápidas (FAQ)

**Preciso de escritura se o negócio for até 30 salários mínimos?**

Não — pode ser instrumento particular. Mas sempre será preciso registrar no RGI para transferir a propriedade.

**O cartório pode demorar muito?**

A Lei 14.382/2022 trouxe prazos objetivos (10 dias úteis; em hipóteses específicas, 5 dias úteis) e prenotação de 20 dias úteis para cumprir exigências.

**Posso assinar tudo on-line?**

Sim: escrituras e procurações eletrônicas pelo e-Notariado, com videoconferência e certificado digital.

## Observação importante

Este guia se baseia em normas federais e em exemplos municipais/estaduais atualizados; regras locais (alíquotas de ITBI, formulários, taxas e prazos administrativos) podem variar. Sempre valide com o RGI/Tabelionato e Prefeitura do seu município nas etapas finais.