Manual do Comprador de Imóveis — Rio de Janeiro

> **Aviso:** conteúdo educativo para quem nunca comprou um imóvel. Não substitui advogado, despachante ou contador. Alíquotas, tabelas e prazos mudam: confirme nos órgãos oficiais (Prefeitura do Rio, TJRJ, cartórios) antes de assinar qualquer coisa. Os valores em reais dos exemplos são **ilustrativos**.

Sumário

1. Visão geral: o caminho da compra
2. Passo a passo jurídico
3. ITBI no Rio de Janeiro
4. Escritura e Registro (RGI)
5. Planilha de custos totais
6. Checklist de due diligence
7. Erros comuns e sinais de alerta
8. Preço por m², rentabilidade e Airbnb
9. Guia rápido por zonas

---

1. Visão geral: o caminho da compra

Etapa	O que acontece	Quem participa
1. Proposta	Você e o vendedor acordam preço e condições	Comprador, vendedor, corretor
2. Due diligence	Análise de documentos do imóvel e do vendedor	Comprador, advogado/despachante
3. Contrato	Promessa de compra e venda (ou contrato de financiamento)	Partes, advogado
4. ITBI	Recolhimento do imposto municipal	Comprador
5. Escritura	Ato público no Tabelionato de Notas	Partes, tabelião
6. Registro	Averbação da propriedade na matrícula (RGI)	Comprador, cartório de registro
7. Posse e pós-compra	Chaves, transferência de IPTU/condomínio/contas	Comprador

Regra de ouro: no Brasil, **só é dono quem registra** a escritura na matrícula do imóvel. Contrato assinado ou escritura sem registro não transfere a propriedade.

---

2. Passo a passo jurídico

Passo 1 — Proposta e sinal

- Formalize a proposta por escrito: preço, forma de pagamento, prazo, quem paga cada custo (ITBI, escritura, registro, comissão).
- **Sinal (arras)**: valor entregue ao vendedor como garantia. Se o comprador desistir, perde o sinal; se o vendedor desistir, em regra devolve em dobro (art. 418 do Código Civil). Deixe isso escrito.
- Condicione o negócio à **aprovação da documentação** e, se houver, do financiamento.

Passo 2 — Due diligence (antes de pagar mais que o sinal)

Reúna e analise os documentos do imóvel, do vendedor e do condomínio (checklist completo na seção 6). Peça a um advogado ou despachante para conferir. Se algo estiver irregular, renegocie ou desista.

Passo 3 — Contrato

- **Compra à vista ou com recursos próprios:** contrato de promessa de compra e venda (ou direto a escritura, se tudo já está pronto).
- **Financiamento bancário:** o banco avalia o imóvel e a sua renda, e o contrato (com alienação fiduciária) é, em regra, particular com força de escritura pública. O imóvel fica em garantia do banco até a quitação.
- Cláusulas importantes: prazo para escritura, multa por atraso/desistência, responsabilidade por débitos anteriores (IPTU, condomínio), estado de entrega, rescisão.

Passo 4 — Pagamento do ITBI

Detalhado na seção 3. **Sem a guia paga, o cartório de registro não registra a transferência.**

Passo 5 — Escritura pública

- Lavrada no **Tabelionato de Notas** de sua escolha (não precisa ser perto do imóvel).
- Obrigatória, em regra, para imóveis acima de **30 salários mínimos** (art. 108 do Código Civil). Em financiamentos, o contrato do banco substitui a escritura.
- Leve: documentos pessoais, certidões, comprovante de ITBI pago, matrícula atualizada e dados do imóvel.

Passo 6 — Registro no RGI

- Leve a escritura (ou o contrato de financiamento) ao **Registro Geral de Imóveis** competente para o endereço do imóvel.
- O cartório confere o ITBI e os documentos, e lança o ato na **matrícula**. A partir daí, você é o proprietário perante todos.
- Peça a **matrícula atualizada** com o seu nome e guarde-a.

Passo 7 — Pós-compra

- Transferir titularidade de **IPTU** (inscrição na Prefeitura), **condomínio**, luz, água, gás.
- Comunicar o condomínio e atualizar cadastros.
- Declarar a compra no **Imposto de Renda** (Bens e Direitos).
- Guardar toda a documentação (escritura, matrícula, ITBI, recibos) permanentemente.

---

3. ITBI no Rio de Janeiro

O que é

Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis *inter vivos*. É municipal e incide sobre a compra e venda de imóveis. **Quem paga:** em regra o comprador (pode ser negociado).

Alíquota

3% sobre a base de cálculo, desde 01/01/2018 (Lei Municipal 6.250/2017; antes era 2%, pela Lei 1.364/88). Fonte oficial: Carioca Digital — ITBI: simulação de valor e pedido de guia (verificado em 29/10/2026). *Confirme sempre se as regras continuam vigentes.*

Base de cálculo

- **Regra oficial da Prefeitura:** a base de cálculo é o **valor venal** do imóvel, isto é, o valor corrente de mercado, avaliado pela Secretaria Municipal de Fazenda segundo a norma técnica NBR 14653-2. A SMF pode apresentar na simulação um valor próprio para o seu imóvel.
- **Limite jurídico (STJ, Tema 1.113):** a base de cálculo é o **valor da transação em condições normais de mercado**. A Prefeitura não pode impor unilateralmente um valor de referência maior; para cobrar mais, precisa de processo administrativo que comprove que o preço declarado não reflete o mercado. Há decisões obrigando o Município do Rio a devolver ITBI cobrado sobre valor arbitrado acima do preço.
- **O que fazer:** se a guia vier acima do preço pago, guarde o contrato e comprovantes e consulte um advogado sobre impugnar ou pedir restituição. A calculadora mostra os dois cenários (`--base-transacao`).
- *Não verificado:* como a Prefeitura aplica hoje a tese do STJ na prática. Confirme com a SMF e com um advogado. Por prudência, a calculadora usa o valor da transação, e o maior entre transação e valor venal só quando você informa esse valor.

Fórmula

```
ITBI = Base de cálculo × 3%
```

Exemplos (ilustrativos)

Valor da transação	ITBI (3%)	% do preço
R$ 500.000,00	R$ 15.000,00	3,00%
R$ 1.000.000,00	R$ 30.000,00	3,00%
R$ 2.000.000,00	R$ 60.000,00	3,00%

Fonte: Prefeitura do Rio — Carioca Digital (serviço ITBI): Lei 6.250/2017 (3% desde 01/01/2018; 2% antes, Lei 1.364/88) (alíquota verificada em fonte oficial). Alíquota 3% confirmada na página oficial. A página define a base como o valor venal (valor corrente de mercado), avaliado pela SMF conforme NBR 14653-2. Tema 1.113/STJ: valor de referência unilateral não pode ser piso sem procedimento que demonstre incompatibilidade com o mercado; na calculadora, marque "ITBI sobre o valor da transação" para esse cenário. Isenções/não incidência: ver serviço 'Processo de reconhecimento de Não Incidência' (não detalhado aqui).

Financiamento

O ITBI incide sobre o **valor total do imóvel**, inclusive a parte financiada, e é pago pelo comprador antes do registro. Considere esse valor no seu "dinheiro de entrada" (entrada + ITBI + cartório + reservas).

Como pagar (passo a passo)

1. Reunir dados do imóvel (inscrição imobiliária/IPTU, matrícula) e das partes.
2. Fazer a **declaração/solicitação de ITBI** no canal eletrônico da Prefeitura do Rio.
3. Aguardar a determinação da base de cálculo e a **emissão da guia**.
4. Pagar a guia (dentro do prazo) e guardar o comprovante.
5. Apresentar o comprovante ao tabelionato e ao cartório de registro.

Situações especiais

- **Isenção/não incidência:** existem hipóteses previstas em lei (ex.: determinadas integralizações de capital, transmissões não onerosas tributadas por outro imposto, casos específicos de programas habitacionais). Consulte a lei municipal vigente.
- **Doação e herança:** não pagam ITBI, e sim **ITCMD** (imposto estadual).
- **Compra de imóvel na planta:** o ITBI é devido na transmissão efetiva; confirme o momento exato com a construtora/advogado.
- **Pagamento em atraso:** gera multa e juros; o registro fica travado.
- **Contestação do valor:** se discordar do valor venal apurado pela SMF, há o serviço de revisão de valor venal no Carioca Digital (reúna laudo e comparáveis).

---

4. Escritura e Registro (RGI)

Custos cartorários no estado do RJ

Imóvel	Escritura	Registro (RGI)	Certidão do imóvel	Total cartório
R$ 500.000,00 (à vista)	R$ 4.221,56	R$ 4.174,15	R$ 186,88	R$ 8.582,59
R$ 1.000.000,00 (à vista)	R$ 5.715,89	R$ 5.668,49	R$ 186,88	R$ 11.571,26
R$ 2.000.000,00 (à vista)	R$ 8.331,02	R$ 8.283,59	R$ 186,88	R$ 16.801,49
R$ 500.000,00 (financia R$ 350.000,00)	R$ 3.166,97	R$ 8.348,30	R$ 186,88	R$ 11.702,15
R$ 1.000.000,00 (financia R$ 700.000,00)	R$ 4.287,73	R$ 10.216,22	R$ 186,88	R$ 14.690,83
R$ 2.000.000,00 (financia R$ 1.400.000,00)	R$ 6.249,08	R$ 14.699,25	R$ 186,88	R$ 21.135,21

Fonte: Portaria CGJ/TJRJ nº 516/2026 (vigência a partir de 09/03/2026), Tabela 07 item 1 e nota 19ª (verificado em 2026-10-29). Cada valor soma emolumento + 2% (atos gratuitos) + fundos (FETJ 20%, FUNPERJ 8.5%, FUNDPERJ 8.5%, FUNARPEN 6%, FUNDAC-PGUERJ 1%, FUNPGT 1%, FUNPGALERJ 1%) + selo de R$ 3,27.

- **Financiamento:** o registro cobra 2 atos (compra e venda + garantia) e a escritura tem redução de 25% (quando enquadrada nas Leis 9.514/97 ou 4.380/64).
- **Primeira aquisição pelo SFH:** emolumentos reduzidos em 50% e sem os fundos.
- **Reajuste:** as tabelas são corrigidas pela SELIC todo 1º de janeiro; recalcule no início de cada ano.
- **Premissas a confirmar com o cartório:** Premissas ainda a confirmar com o cartório: (1) base dos fundos = emolumento (sem os 2%); (2) selo cobrado por ato; (3) ISS municipal sobre o ato NÃO incluído (art. 4º II); (4) redução SFH de 50% aplicada também aos 2%; (5) 25% da escritura financiada pressupõe enquadramento na Lei 9.514/97 ou 4.380/64 e não acumula com os 50% do SFH.
- O ISS municipal sobre o ato **não** está incluído.
- Simule o seu caso na **Calculadora** do site.

Dicas

- Escolha o tabelionato pelo **orçamento e pela agilidade**; o RGI, porém, é obrigatoriamente o do local do imóvel.
- Solicite **prenotação** (protocolo) assim que levar o título ao RGI: ela garante prioridade sobre atos posteriores.

- Acompanhe o prazo de **qualificação** do cartório e responda rapidamente a eventuais exigências.

---

5. Planilha de custos totais

Valores **à vista**, calculados com as tabelas oficiais vigentes. Itens fora desta tabela dependem de você: avaliação e tarifas do banco (se financiar), despachante/advogado, comissão do corretor, reforma e mudança.

Item	R$ 500.000,00	R$ 1.000.000,00	R$ 2.000.000,00
ITBI (3%)	R$ 15.000,00	R$ 30.000,00	R$ 60.000,00
Escritura	R$ 4.221,56	R$ 5.715,89	R$ 8.331,02
Registro (RGI)	R$ 4.174,15	R$ 5.668,49	R$ 8.283,59
Certidão do imóvel	R$ 186,88	R$ 186,88	R$ 186,88
Total calculado	**R$ 23.582,59**	**R$ 41.571,26**	**R$ 76.801,49**
% do preço	**4,72%**	**4,16%**	**3,84%**

Como ler: o ITBI cresce em proporção ao preço; escritura e registro crescem em degraus (faixas da tabela do TJRJ), por isso o percentual total cai nos imóveis mais caros.

Planejamento prático: some esses custos + honorários + reforma e inclua uma margem antes de definir quanto pode pagar. Itens marcados como não verificados ou pendentes na calculadora exigem confirmação antes de decidir.

---

6. Checklist de due diligence

Imóvel

- [ ] **Matrícula atualizada** (até 30 dias) com certidão de ônus reais: hipoteca, penhora, alienação fiduciária, usufruto, indisponibilidade.
- [ ] **Certidão de IPTU/débitos municipais**; inscrição imobiliária confere com a matrícula.
- [ ] **Declaração de quitação condominial** e **atas** recentes (obras, ações, rateios extras, inadimplência).
- [ ] **Habite-se** e planta aprovada; comparar com o imóvel real (varanda fechada, puxadinho, mezanino irregular).
- [ ] Verificar se é **terreno de marinha/foreiro** (laudêmio e foro anual).
- [ ] Situação de **tombamento** ou área de proteção (APAC) que restrinja obras.
- [ ] Risco de **alagamento, encosta ou área de risco**.
- [ ] Vistoria técnica (engenheiro): estrutura, instalações, infiltrações.

Vendedor

- [ ] Identidade, CPF e **certidão de estado civil atualizada** (outorga do cônjuge quando necessária).
- [ ] **Certidões** cíveis, fiscais, trabalhistas e de protestos (Justiça Estadual, Federal, do Trabalho).
- [ ] Certidões negativas de **débitos federais e FGTS** (risco de fraude à execução).
- [ ] **Pessoa jurídica:** contrato social, certidões e poderes do representante.
- [ ] **Espólio/herança:** inventário concluído ou alvará; todos os herdeiros assinando.
- [ ] Imóvel adquirido por **procuração:** conferir validade e poderes.

Na negociação

- [ ] Contrato revisado por advogado.

- [ ] Todos os pagamentos com recibo e comprovante bancário.
- [ ] Preço declarado compatível com a realidade (evitar "valor por fora").

---

7. Erros comuns e sinais de alerta

- Pagar valores altos antes de ver a documentação.
- Comprar com base em **contrato de gaveta** (sem registro): você não é dono.
- **Subdeclarar o valor** para pagar menos ITBI: risco fiscal, perda de garantias e problemas em revenda e IR.
- Ignorar débitos de condomínio e IPTU: podem acompanhar o imóvel.
- Preço **muito abaixo do mercado** e vendedor com pressa.
- Imóvel com ação judicial ou penhora na matrícula.
- Não verificar a convenção do condomínio (animais, reformas, locação por temporada).

---

8. Preço por m², rentabilidade e Airbnb

Preço por m²

```
Preço por m² = Preço ÷ área privativa
```

Compare com pelo menos 5 imóveis semelhantes no mesmo bairro (fontes: portais, FipeZap, corretores). Registre fonte e data.

Rentabilidade (yield) de aluguel

```
 Yield bruto anual (%)   = (Aluguel mensal × 12) ÷ Preço de compra × 100
Yield líquido anual (%) = (Receita anual − despesas anuais) ÷ Custo total de aquisição × 100
```

Custo total de aquisição = preço + ITBI + escritura/registro + reforma. **Despesas:** vacância, administração, manutenção, seguro, IPTU/condomínio quando do proprietário, imposto de renda.

Exemplo ilustrativo (calculado): imóvel de R$ 800.000,00; custos de compra R$ 34.076,95 (ITBI + cartório) → **custo total de aquisição R$ 834.076,95**; aluguel de R$ 4.000,00/mês com 1 mês vazio por ano (receita R$ 44.000,00); despesas anuais de R$ 8.000,00. **Yield bruto 6,00% a.a.; yield líquido 4,32% a.a.** (sem imposto de renda sobre o aluguel). Calcule o seu na **Calculadora** do site, preenchendo a seção “Investimento”.

Aluguel de temporada / Airbnb

- Diária maior, mas com **vacância, sazonalidade** (Réveillon, Carnaval, verão), limpeza, taxas de plataforma.
- A **convenção do condomínio** pode proibir ou limitar. Verifique antes de comprar.
- Calcule com ocupação conservadora, não a de pico.

Liquidez

Imóveis com metrô/BRT próximo, 1–2 quartos, vaga e boa localização revendem mais rápido. Riscos: alagamento, encosta, ruído, segurança.

---

9. Guia rápido por zonas

Região	Perfil
Zona Sul (Copacabana, Ipanema, Leblon, Botafogo, Flamengo)	Maior preço/m², alta liquidez, forte locação por temporada, imóveis antigos
Centro / Porto Maravilha	Revitalização e retrofit (programa **Reviver Centro**), preços menores, potencial de valorização dependente de políticas públicas
Zona Norte (Tijuca, Vila Isabel, Méier)	Custo-benefício, comércio forte, metrô em parte da região
Zona Oeste (Barra, Recreio, Jacarepaguá)	Condomínios fechados, imóveis maiores, dependência de carro/BRT, atenção a alagamento

Plano Diretor: define gabaritos, usos e potencial construtivo. Consulte o zoneamento antes de reformar ou comprar terreno.
Reviver Centro: verifique os incentivos e prazos vigentes.

Fontes de conferência: Prefeitura do Rio (SMF — ITBI e IPTU), TJRJ (tabela de emolumentos), cartórios de notas e RGI, Código Civil (arts. 108 e 418), convenção do condomínio.