

Vai comprar um imóvel?

Para registrar a propriedade de um imóvel na Cidade do Rio são necessários documentos. Conheça a lista e os locais nos quais os documentos fazendários necessários àquele procedimento estão disponíveis.



Documentos da SMF:

- CERTIDÃO DE SITUAÇÃO FISCAL E ENFITÊUTICA DO IMÓVEL
- GUIA DO ITBI
- FORMULÁRIO DE COMUNICAÇÃO DE ALTERAÇÃO DE TITULARIDADE
- NOTA CARIOCA
- OUTROS



Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel

Esta certidão comprova as seguintes condições: existência de **débitos inscritos em Dívida Ativa**, existência de débitos ainda não inscritos e com prazo de pagamento na rede bancária e a condição de aforamento do imóvel, no âmbito do Município do Rio de Janeiro.

A certidão pode ser emitida no site da **Secretaria Municipal de Fazenda** ou diretamente em qualquer **posto de atendimento**, mediante informação do número de inscrição do imóvel (indicado no carnê de IPTU).

Links relacionados:

- [Dívida ativa](#)
- [Débito de IPTU não inscrito em Dívida Ativa](#)
- [Aviso de Foreiro positivo](#)
- [Confirmação de Autenticidade da Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica do Imóvel](#)

Guia do ITBI:

O Imposto Sobre Transmissão de Bens Imóveis por Ato Oneroso “Inter Vivos” - ITBI - é cobrado pelo município nos casos de transmissão, a qualquer título, da propriedade ou do domínio útil de bens imóveis (como casas, apartamentos, salas, lojas, galpões e terrenos) e suas respectivas cessões de direitos. É cobrado também na transmissão de qualquer direito real sobre esses imóveis, exceto os de garantia. O pagamento do ITBI, nos casos de escritura de compra e venda definitiva do imóvel, deverá anteceder à celebração da escritura.

Recolhimento ITBI:

O responsável pelo recolhimento do imposto é o comprador, nas negociações envolvendo venda. Para cessão de direitos decorrentes de promessa, o responsável pelo recolhimento é o vendedor. Quando ocorre permuta de imóvel, cada adquirente é responsável pelo pagamento do ITBI referente ao imóvel adquirido.

Transmissões por herança (“Causa Mortis”) não tem cobrança de ITBI, apenas da [guia de reposição](#). O imposto incidente naquele caso é estadual, o ITD - Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação de Qualquer Bem ou Direito.



Solicitação

1) On-line

Na maior parte dos casos a guia de ITBI poderá ser solicitada na página da SMF, por meio do item [Acesse os serviços de ITBI disponíveis na Internet](#).

- A solicitação da guia NÃO poderá ser feita no site da Secretaria Municipal de Fazenda se:

a) Os dados do imóvel não corresponderem exatamente aos do cadastro da inscrição imobiliária do IPTU;

b) Existir instrumento público ou instrumento particular com força de escritura pública (exceto instrumento de promessa de compra e venda, promessa de cessão, promessa de permuta, promessa de doação em pagamento), ata das S/A, contrato social ou alteração contratual com transmissão imobiliária, auto de leilão, adjudicação ou sentença judicial;

c) As características do imóvel requerem uma análise individual (neste caso, o próprio site informará) e/ou;

d) A natureza da transação não for uma das opções listadas no site (ex: adjudicação extrajudicial).

Nestes casos, a guia deverá ser solicitada no guichê de atendimento do ITBI, localizado no térreo do prédio da SMF.

2) No posto de atendimento do ITBI



A solicitação poderá ser feita por meio de [formulário](#). No verso do requerimento encontram-se as orientações para seu preenchimento. O formulário poderá ser preenchido on-line e impresso ou ser impresso e preenchido manualmente.

O formulário de solicitação pode ser apresentado por qualquer pessoa no guichê de atendimento do ITBI, acompanhado da [documentação](#) exigida no site da SMF, se for o caso. Não é obrigatória a presença do vendedor ou do comprador.

Local: Rua Afonso Cavalcanti 455 - prédio anexo - térreo.

Horário de atendimento: de 9h às 16h, condicionado ao número limite de senhas disponíveis.



Pagamento do ITBI:

-Valor e data de vencimento: Ao solicitar a guia de ITBI, o contribuinte recebe um protocolo, com o valor a pagar e a data de vencimento da guia (30 dias após a solicitação, em geral). Nos casos em que o cálculo do ITBI depende da análise do setor de Fiscalização, do setor de Avaliação ou de visto de área (quando os dados do imóvel não correspondem aos do cadastro da inscrição imobiliária do IPTU), o valor a pagar e o vencimento deverão ser consultados pela internet no item [Consulta de Guia Emitida/Protocolo](#).

-Pagamento: A guia do ITBI estará disponibilizada para pagamento a partir de dois dias úteis, após às 14h, excluindo-se desta contagem a data de solicitação da guia. O pagamento deverá ser feito mediante apresentação do protocolo, em dinheiro ou cheque administrativo da praça, nominal à Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro - CNPJ 42.498.733/0001-48. Correntistas do Banco Santander poderão utilizar a função débito do seu cartão.

- Local de pagamento: Posto do Banco Santander, situado na Prefeitura da Cidade do Rio de Janeiro, Rua Afonso Cavalcanti 455- Prédio Anexo – Térreo.

Formulário de Comunicação de Alteração de Titularidade

De acordo com a legislação municipal, todas as pessoas físicas e jurídicas que efetuarem transações imobiliárias, que impliquem em alteração de titularidade, deverão comunicá-las à Secretaria Municipal de Fazenda (SMF) por meio do preenchimento do [Formulário de Comunicação de Alteração de Titularidade](#).

O formulário deve ser preenchido antes de o título ser levado a registro no correspondente Cartório de Registro de Imóveis. No ato da apresentação do título ao cartório deverá ser informado o número do protocolo gerado na finalização do preenchimento.

Nota Carioca

A Nota Carioca deve ser exigida quando a compra do imóvel for intermediada por uma imobiliária. O RPA - Recibo de Pagamento Autônomo do profissional também deve ser solicitado quando o corretor for autônomo. Tanto a Nota Carioca quanto o RPA, conforme o caso, devem ser emitidos no valor da comissão.

Outros

- A Secretaria de Urbanismo disponibiliza informações relativas à legalização do imóvel. Os procedimentos estão em <http://www.rio.rj.gov.br/web/smu> - Do lado esquerdo: "O que se deve saber antes de comprar um imóvel";

-Endereços de Cartórios e Registros de Imóveis

<http://cgj.tjrj.jus.br/extrajudicial/para-o-cidadao/enderecos-e-telefones>