

Instrumento particular (ou contrato) de compra e venda com financiamento junto ao banco

- 1) O contribuinte deverá acessar o seguinte endereço:
www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/itbi/
- 2) Em seguida, deverá o contribuinte clicar, conforme o caso, em:
 - Declaração de Transações Imobiliárias (Imóveis Urbanos); ou
 - Declaração de Transações Imobiliárias (Imóveis Rurais); ou
 - Declaração de Transações Imobiliárias (Amparadas por MS e Avaliação Especial).
- 3) Em todos os casos, a Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida com base nas informações constantes no respectivo instrumento particular (ou contrato) de compra e venda com financiamento junto ao banco.
- 4) No caso de transações relativas a imóveis urbanos, o campo “**Cadastro do imóvel**” deverá ser preenchido com respectivo **número de contribuinte do IPTU**. No caso de transações relativas a imóveis rurais (ou localizado em zona de expansão urbana), o campo “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o respectivo **número do INCRA**.
- 5) O campo “Natureza da transação” deverá ser preenchido como: “**1. Compra e venda**”.
- 6) Os campos relativos à identificação das partes envolvidas na transação imobiliária deverão ser preenchidos com o nome / razão social e o CPF / CNPJ de todos os compradores e vendedores, bem como o endereço completo do primeiro (ou único) comprador.
- 7) O campo “Valor da Transação” deverá ser preenchido com o respectivo **Valor (ou preço) de venda** do imóvel (normalmente composto pela somatória dos **recursos próprios**, com os **recursos do financiamento**, com os **recursos do FGTS**, se houver).
- 8) O campo “Tipo financiamento” deverá ser preenchido com alguma das seguintes opções:
 - Sistema Financeiro de Habitação;
 - Minha Casa Minha Vida;
 - SFI, Carteira Hipotecária, Consórcio, etc.
- 9) Caso tenha sido selecionado como tipo financiamento “Sistema Financeiro de Habitação” ou “Minha Casa Minha Vida”, o sistema abrirá o campo de “Valor financiado”.
- 10) Quanto ao preenchimento dos campos “Valor da Transação” e “Tipo financiamento”, vide os seguintes exemplos:

Exemplo: Suponhamos que, em determinado contrato de compra venda com financiamento pelo SFH, o valor (ou preço) de venda do imóvel seja de R\$ 300.000,00, sendo:

 - Recursos próprios: R\$ 170.000,00;
 - Recursos do FGTS: R\$ 40.000,00;
 - Recursos do financiamento: R\$ 90.000,00.

Orientação: O campo “Valor da Transação” deverá ser preenchido com o valor de R\$ 300.000,00, devendo ser selecionado como “Tipo de financiamento” o “Sistema Financeiro de Habitação” e, como “Valor do financiamento”, R\$ 90.000,00.
- 11) Em havendo liminar ou decisão judicial que autorize o pagamento do ITBI-IV adotando-se base de cálculo diversa da prevista na legislação municipal, o contribuinte deverá clicar em “**Declaração de Transações Imobiliárias (Amparadas por MS e Avaliação Especial)**” e preencher o campo “Valor autorizado pelo juízo” com o valor que, segundo a autoridade judicial, deverá ser utilizado como base para o recolhimento do imposto.

Instrumento particular (ou contrato) de compra e venda com financiamento junto ao banco

12) Em havendo decisão administrativa deferindo total ou parcialmente o pedido de avaliação especial para fins de recolhimento do ITBI-IV, o contribuinte deverá clicar em ***“Declaração de Transações Imobiliárias (Amparadas por MS e Avaliação Especial)”***, devendo observar especialmente o seguinte:

- Quando o Valor de Avaliação for superior ao Valor (ou preço) da venda, o campo “Valor autorizado pelo juízo” deverá ser preenchido com o **Valor de Avaliação apurado pela administração**;
- Quando o Valor de Avaliação for inferior ao Valor (ou preço) da venda, o campo “Valor autorizado pelo juízo” deverá ser preenchido com o **Valor (ou preço) da venda do imóvel**.

13) O campo “Data de transação” deverá ser preenchido com a data do instrumento particular (ou contrato) de compra e venda com financiamento *(que aparece acima das assinaturas do(s) comprador(es) e vendedor(es), conforme ilustrado a seguir)*.

E por estarem juntos e contratados, assinam o presente em 04 (quatro) vias de igual teor, na presença de 02 (duas) testemunhas adiante nomeadas.

→ São Paulo, 21/06/2017

[nome do Interveniante Quitante]

[nome do Vendedor]

[nome do Comprador]

14) Em havendo liminar ou decisão judicial que autorize o recolhimento do ITBI-IV em data diversa da do instrumento particular de compra e venda com financiamento junto ao banco, o contribuinte deverá clicar em ***“Declaração de Transações Imobiliárias (Amparadas por MS e Avaliação Especial)”*** e preencher o campo “Data de transação” com a data em que, segundo a autoridade judicial, o imposto se tornou devido.

15) Caso tenha sido autorizado o recolhimento do ITBI-IV sem multa, juros ou quaisquer outros acréscimos, a “Data de transação” corresponderá à própria data em que a Declaração de Transações Imobiliárias for preenchida.

16) Caso a data do instrumento particular (ou contrato) de compra e venda com financiamento seja:

➤ **Anterior à 01/03/1989:** O contribuinte deverá procurar a Secretaria da Fazenda do Governo do Estado, por se tratar de transação imobiliária sujeito a incidência do imposto de transmissão estadual, previsto no artigo 9º da Emenda Constitucional nº 18, de 1965;

➤ **Entre 01/03/1989 e 31/12/2000:** O contribuinte deverá solicitar a emissão forçada de uma guia de recolhimento de ITBI-IV para a transação imobiliária em questão, agendando eletronicamente um atendimento, por meio do endereço <http://agendamentosf.prefeitura.sp.gov.br/>.

Como assunto, deverá ser selecionado **“ITBI-IV”** e, como serviço, **“Orientações Gerais para Pagamento”**, sendo obrigatório o comparecimento ao local de atendimento no horário marcado e com toda a documentação necessária.

Instrumento particular (ou contrato) de compra e venda com financiamento junto ao banco

17) Com relação ao campo “Tipo de instrumento”, deverá ser selecionada a opção “Particular”.

18) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar se está sendo transmitida a totalidade do imóvel e, em caso negativo, colocar a respectiva proporção transmitida (em formato percentual).

Exemplificando:

- Se a transmissão for da metade ideal do imóvel, deverá ser inserida como proporção transmitida 50%, cabendo ao contribuinte, tão somente, digitar “50” no campo %;
- Se a transmissão for de um terço do imóvel, deverá ser inserida como proporção transmitida 33,33%, cabendo ao contribuinte, tão somente, digitar “33,33” no campo %;

19) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o respectivo Cartório de Registro de Imóveis, bem como preencher o número da matrícula ou transcrição relativa ao imóvel transacionado.

20) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em **“Avançar”** e, depois, em **“Emitir Guia de Recolhimento”**.

21) Caso a transação se refira a imóvel cujo IPTU esteja lançado em Área Maior (A.M)*, ou ainda haja outras dúvidas, o contribuinte deverá agendar eletronicamente um atendimento, acessando o [link http://agendamentosf.prefeitura.sp.gov.br/](http://agendamentosf.prefeitura.sp.gov.br/).

Como assunto, deverá ser selecionado **“ITBI-IV”** e, como serviço, **“Orientações Gerais para Pagamento”**, sendo obrigatório o comparecimento ao local de atendimento no horário marcado e com toda a documentação necessária.

(Vide observação a seguir)

* **OBSERVAÇÃO:** Entende-se que determinada casa, apartamento, loja, escritório, galpão, hospital, etc., se encontra em Área Maior quando o respectivo cadastro do IPTU não se encontra individualizado e especificado para o imóvel em si, mas abrange também outros imóveis situados na mesma vizinhança ou condomínio.

É o caso, por exemplo:

- Do apartamento cujo lançamento de IPTU ainda engloba a totalidade do edifício; ou
- Da casa situada em um lote de 125 m² cujo lançamento de IPTU ainda se refere ao terreno não desdobrado de 250 m².

ATENÇÃO: A Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida e o respectivo ITBI-IV, pago, dentro de 10 (dez) dias da data da celebração do instrumento particular (ou contrato) de compra e venda com financiamento, sob pena de multa diária de 0,33%, por dia de atraso, sobre o valor do imposto, até o limite de 20%, além da incidência de atualização monetária e juros moratórios de 1% ao mês.