

## ***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/fazenda/servicos/itbi/](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/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 nos dados do 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, o campo “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o respectivo **número do INCRA**.
- 5) Como “**Natureza da transação**” deverá ser selecionado: “**1. Compra e venda**”.
- 6) Os campos relativos à identificação das partes envolvidas na transação imobiliária deverão ser preenchidos com o CPF / CNPJ e o nome / razão social de todos os compradores e vendedores.
- 7) Em seguida, deverá ser preenchido o campo “**Valor (ou preço) total da compra e venda**” (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) Para melhor ilustração, vide o seguinte exemplo:

**Exemplo:** Suponhamos que, em determinado contrato de compra e 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 (ou preço) total da compra e venda**” deverá ser preenchido com o valor de R\$ 300.000,00, como “**Tipo de financiamento**”, “Sistema Financeiro de Habitação” e, como “**Valor financiado**”, 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.

## Contrato de compra e venda com financiamento junto ao banco

12) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar se está sendo transmitida a totalidade do imóvel e, em caso negativo, colocar a proporção transmitida (em formato percentual), conforme exemplificado a seguir:

- Se a transmissão for da metade ideal do imóvel, deverá ser inserido como proporção transmitida o percentual de 50%, sendo necessário digitar somente "50" no campo  %;
- Se a transmissão for de um terço do imóvel, deverá ser inserido como proporção transmitida o percentual de 33,33%, sendo necessário digitar somente "33,33" no campo  %.

13) Como "Tipo de instrumento", deverá ser selecionado "**Instrumento particular (ou contrato) junto ao banco ou instituição financeira**".

14) Quanto à data do instrumento particular (ou contrato) junto ao banco ou instituição financeira, ela 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 Interviente Quitante]

\_\_\_\_\_

[nome do Vendedor]

\_\_\_\_\_

[nome do Comprador]

15) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o Cartório de Registro de Imóveis e preencher o nº da respectiva matrícula ou transcrição.

16) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em "**Avançar**" e, depois, em "**Calcular Imposto**" e, por fim, em "**Emitir Guia Pagamento**".

17) 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.

\* **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 m<sup>2</sup> cujo IPTU ainda se refere ao terreno não desdobrado de 250 m<sup>2</sup>.

**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 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.