

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/
- 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;
 - Consórcio;
 - SFI, Carteira Hipotecária, 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 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 de cálculo.

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:
- Caso a transmissão seja da metade ideal do imóvel, deverá ser inserido como proporção transmitida o percentual de 50%, sendo necessário digitar somente “50” no campo %;
 - Caso a transmissão seja 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 inserir o Cartório de Registro de Imóveis, bem como o respectivo nº da matrícula ou transcrição, para, finalmente, clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Calcular Imposto**” e, por fim, em “**Emitir Guia Pagamento**”.
- 16) Caso a transação se refira a imóvel cujo IPTU esteja lançado em Área Maior (A.M)*, ou não se saiba qual o nº do IPTU do imóvel, o contribuinte poderá utilizar o Atendimento à Distância, acessando o Portal 156 pelo link sp156.prefeitura.sp.gov.br. Como assunto, deverá ser selecionado “**Finanças**” e, em seguida, em “**Ainda não encontrou?**”. Como serviço, deverá ser selecionado “**IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano**” e, em seguida, “**IPTU – Solicitar pesquisa de SQL (número de IPTU)**”.
- 17) Caso ainda haja outras dúvidas, utilize o Atendimento à Distância pelo Portal SP156 (sp156.prefeitura.sp.gov.br), selecionando “**Finanças**” e, em seguida, em “**Ainda não encontrou?**”. Como serviço, deverá ser selecionado “**ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis**” e, em seguida, o serviço desejado.

(*) **Área Maior (A.M)**: Ocorre quando o cadastro do IPTU de determinada casa, apartamento etc. não está individualizado, mas abrange também outros imóveis. 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 IPTU ainda se refere ao terreno não desdobrado de 250 m2.

ATENÇÃO: O ITBI deverá ser pago dentro de 10 (dez) dias da data 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 de atualização e juros de 1% ao mês.