

## Escritura pública de compra e venda

- 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 nas informações constantes na respectiva escritura pública.
- 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) O campo “**Natureza da transação**” deverá ser preenchido com a opção: “**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 de compra e venda**”.
- 8) Caso não haja financiamento junto ao banco, o campo “**Tipo financiamento**” não deverá ser selecionado.

- 9) Caso haja financiamento, o campo “**Tipo financiamento**” deverá ser preenchido com uma das opções: **Sistema Financeiro de Habitação, Minha Casa Minha Vida** ou **SFI, Carteira Hipotecária, Consórcio**.
- 10) Caso tenha sido selecionado como tipo financiamento “**Sistema Financeiro de Habitação**” ou “**Minha Casa Minha Vida**”, o sistema abrirá o campo de “**Valor financiado**”.
- 11) Para melhor ilustração, vide o seguinte exemplo:

**Ex.:** Suponhamos que, em determinada escritura pública de compra e venda, conste o seguinte trecho:

*(...) CLÁUSULA QUARTA: CADASTRO – O imóvel objeto da presente compra e venda está cadastrado no exercício de 2017 pela Prefeitura do Município de São Paulo pelo contribuinte nº 999.999.9999-9, com o valor venal de referência atribuído pela municipalidade nesta data de R\$ 535.521,00. CLÁUSULA QUINTA: PREÇO: A VENDEDORA transmite imóvel descrito à COMPRADORA, pelo preço certo e ajustado de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais). CLÁUSULA SEXTA: CONDIÇÕES DE PAGAMENTO - a) - R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), pagos neste ato. b) - R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), a serem pagos através de uma (01) Nota Promissória, de mesmo valor e com vencimento para o dia 30/06/2017, emitida nesta data pela COMPRADORA em favor da Outorgante VENDEDORA, que a recebeu e aceitou. (...)*

**Orientação:** O campo “**Valor (ou preço) total de compra e venda**” deverá ser preenchido com o valor de R\$ 500.000,00 sendo que o campo “**Tipo de financiamento**” não deverá ser selecionado.

## Escritura pública de compra e venda

- 12) 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.
- 13) 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 inserida como proporção transmitida o percentual de 33,33%, sendo necessário digitar somente “33,33” no campo  %.
- 14) Como **“Tipo de instrumento”**, deverá ser selecionado **“Escritura pública de compra e venda”**, devendo ser preenchido, em seguida, a **“Data da escritura”**, bem como o campo **“Cartório de notas”** com o respectivo tabelionato de notas e, ao final, **o Município e o Estado** aonde o mesmo se situa (Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP).
- 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, até a data da lavratura da escritura pública de compra e venda, 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.

---