

Escritura pública de compra e venda

- 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 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, Consórcio ou SFI, Carteira Hipotecária, etc.**
- 10) Caso tenha sido selecionado como tipo financiamento “**Sistema Financeiro de Habitação**”, “**Minha Casa Minha Vida**” ou “**Consórcio**”, 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 **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 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:
- 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 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”**.
Após isso, deverá ser inserida 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 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.
