

Escritura pública de compra e venda

- 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 na respectiva escritura pública de compra e venda.
- 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) certo e ajustado** da venda do imóvel.
- 8) Caso não haja financiamento junto ao banco, o campo “Tipo financiamento” não deverá ser selecionado.
- 9) Caso haja financiamento junto ao banco, 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.
- 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) Quanto ao preenchimento dos campos “Valor da Transação” e “Tipo financiamento”, vide os seguintes exemplos:

Exemplo 1: 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, de cuja quantia ela VENDEDORA por seu administrador dá a mais ampla, plena e irrevogável quitação. b) - R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais), a serem pagos através de uma (01) parcela representada por 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, conferiu e aceitou. (...)

Escritura pública de compra e venda

Orientação: O campo “Valor da Transação” deverá ser preenchido com o valor de R\$ 500.000,00 sendo que o campo “Tipo financiamento” não deverá ser selecionado.

Exemplo 2: Suponhamos agora que, em determinada “ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA, VENDA E FINANCIAMENTO DE IMÓVEL, COM ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA EM GARANTIA, DE ACORDO COM AS NORMAS DO SISTEMA FINANCEIRO DA HABITAÇÃO (SFH) E DE OUTRAS AVENÇAS”, o preço certo e ajustado da venda do imóvel seja de R\$ 300.000,00, sendo:

- Recursos próprios: R\$ 170.000,00;
- Recursos do financiamento: R\$ 130.000,00.

Orientação: Neste caso, 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, em seguida, como “Valor do financiamento”, R\$ 130.000,00.

- 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 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)”**.

- 14) Neste caso, deverá ser observado, em especial, o seguinte:
- a) 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;**
 - b) 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.**
- 15) O campo “Data de transação” deverá ser preenchido com a data da lavratura da escritura pública, conforme ilustrado a seguir:

S A I B A M todos os que virem esta escritura pública que aos 21 dias do mês de junho do ano de 2017 (21/06/2017), na cidade de XX, Estado de XX, República Federativa do Brasil, no XXº Tabelionato de Notas de XX, perante mim, escrevente autorizado pelo tabelião, comparecem as partes entre si, justas e contratadas (...)

- 16) Caso a escritura pública esteja em vias de ser lavrada, o contribuinte deverá entrar em contato com o respectivo tabelionato de notas e se certificar da data combinada para a lavratura da escritura.
- 17) Em havendo liminar ou decisão judicial que autorize o recolhimento do ITBI-IV em data diversa da lavratura da escritura, 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.
- 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.

Escritura pública de compra e venda

18) Caso a data da lavratura escritura pública de compra e venda 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 para tratar do caso, 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.

19) Quanto ao campo “Tipo de instrumento”, deverá ser selecionada a opção “Público”, devendo ser preenchido, em seguida, o campo “Cartório de notas” com o respectivo tabelionato de notas e, ao final, o Município e UF aonde o mesmo se situa (Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP).

20) 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 %.

21) 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.

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

23) 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, por meio do *link* <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, p.ex., do apartamento cujo 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, até a data da lavratura da escritura pública de compra e venda, 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.