



Prefeitura do Município de
MOGI DAS CRUZES
São Paulo - Brasil

PREFEITURA
on line

WWW
mogidascruzes.sp.gov.br

ITBI

IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS E DIREITOS A ELE RELATIVOS

Lei Municipal 3.398, de 22 de fevereiro de 1989

Regulamentada pelo Decreto nº 069, de 03 de março de 1989

Instruções para o preenchimento da Declaração de Transações Imobiliárias (Urbano ou Rural)

Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes - São Paulo - Brasil

Manual Desenvolvido pelo Departamento de Rendas Imobiliárias - Secretaria Municipal de Finanças

Problemas ou sugestões: enviar e-mail para avalia.smf@pmmc.com.br



- Clique - **GUIA DE RECOLHIMENTO DE ITBI**
- Escolha: **URBANO** ou **RURAL**
 - **Exemplo - URBANO**

1-Dados do Imóvel


Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI
Declaração de Transações Imobiliárias

Inscrição de IPTU: ?

Setor Quadra Unidade Sub-Unidade 999 DC


Documento do Proprietário ou Responsável: ?

Documento do Requerente/Emissor: ?
CPF



1 Identificação e Autenticação

- Preencha os campos **SETOR**, **QUADRA**, **UNIDADE**, **SUB-UNIDADE** e **DC** de acordo com a inscrição do imóvel encontrada no Carnê de IPTU

 PREFEITURA DO MUNICÍPIO SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS COD. MUNICÍPIO 454 - IMPOSTO PRECATORIAL							
ZONA	SETOR	QUADRA	UNID.	SUB-UNIDADE	DC	NOTIFICAÇÃO	
1	01	888	999	000	4	100.245	
PROPRIETÁRIO JOAO TESTE DA SILVA							
LOCAL DO IMÓVEL R DR ANTONIO CANDIDO SILVA 8							

Localize no seu Carnê, a Inscrição de **IPTU** do imóvel.
Para Terrenos entre **999** na **Sub-Unidade**.

- Preencha o campo **DOCUMENTO DO PROPRIETÁRIO OU RESPONSÁVEL** com o **CPF** (Pessoa Física) ou **CNPJ** (Pessoa Jurídica) do contribuinte cadastrado para efeitos do IPTU



- Preencha o campo **DOCUMENTO DO REQUERENTE/EMISSION** com o CPF (Pessoa Física) ou CNPJ (Pessoa Jurídica) da pessoa que esta emitindo a guia de ITBI

- Clique em para prosseguir

Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI
Declaração de Transações Imobiliárias

1. Dados do Imóvel
Inscrição IPTU 00.000.000.000-00
Local do Imóvel Endereço do Imóvel

Transmitente (Vendedor)
Proprietário Seleccione Transmitente
Outro CPF

1 Identifica e Autentica 2 Preenche Formulario 3 Gera Guia

Transmitente (Vendedor)

- No item **PROPRIETÁRIO** selecione o nome do transmitente (vendedor ou cedente do imóvel)

- Se estiver cadastrado clique em continuar, se não estiver cadastrado digitar o CPF (Pessoa Física) ou CNPJ (Pessoa Jurídica) e incluir o transmitente.

- Clique em para prosseguir

2-Adquirente

Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI
Declaração de Transações Imobiliárias

1. Dados do Imóvel
Inscrição IPTU 00.000.000.000-00
Local do Imóvel Endereço do Imóvel

Transmitente (Vendedor)
Proprietário Nome do Proprietário (CPF 000.000.000-00)

2. Adquirente
Documento CPF

1 Identifica e Autentica 2 Preenche Formulario 3 Gera Guia



- No item **DOCUMENTO** digite o CPF (Pessoa Física) ou CNPJ (Pessoa Jurídica) da pessoa que adquiriu o imóvel

- Se estiver cadastrado continuar, se não estiver cadastrado digitar o CPF (Pessoa Física) ou CNPJ (Pessoa Jurídica) e incluir os dados pessoais do adquirente, tais como: Endereço, Município, E-mail, etc.

- Clique em para prosseguir

5-Receita

Base de cálculo

The screenshot shows a web form titled "Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis - ITBI Declaração de Transações Imobiliárias". The form is divided into several sections:

- 1. Dados do Imóvel:** Includes fields for "Inscrição IPTU" (00.000.000.000-00) and "Local do Imóvel" (Endereço do Imóvel).
- Transmitente (Vendedor):** Includes a field for "Proprietário" (Nome do Proprietário) and a field for "(CPF 000.000.000-00)".
- 2. Adquirente (Contribuinte do Imposto e Responsável pela Declaração):** Includes fields for "Cod. Contrib." (000000-00), "Nome" (Nome do Adquirente), and "Endereço" (Endereço do Adquirente). There is an "Alterar" button below this section.
- 3. Emitente:** Includes a field for "Nome de quem esta emitindo a guia".
- 5. Receita:** A yellow box contains the instruction: "Informe os campos com "*" e clique no botão [Continuar]". Below this, the "Base de cálculo" section includes:
 - *DATA DO INSTRUMENTO: A text input field containing "00/00/0000".
 - *NATUREZA: A dropdown menu with the text "Selecione natureza" and a question mark icon.
 - *Houve financiamento pelo S.F.H.: A dropdown menu with a question mark icon.

At the bottom of the form are "Continuar" and "Voltar" buttons. Below the form, three numbered steps are listed: 1. Identifica e Autentica, 2. Preenche Formulario, and 3. Gera Guia.

- Para preencher o campo **DATA DO INSTRUMENTO** utilize as seguintes orientações:

- 1- **Instrumento Público:** inserir a data da lavratura da escritura;
- 2- **Instrumento Particular:** inserir a data de assinatura do contrato;
- 3- **Arrematação, Adjudicação ou Remição:** inserir a data do ato.



- No item **NATUREZA** selecione a natureza do documento

5. Receita

Informe os campos com "*" e clique no botão [Continuar]

Base de cálculo

*DATA DO INSTRUMENTO 00/00/0000

*NATUREZA Seleccione natureza

* Houve financiamento pelo S.F.H. ?

01. Compra e venda
02. Doação em pagamento
03. Permuta
05. Arrematação, adjudicação, remição
10. Cessão direitos arrematação/adjudicação
11. Cessão direitos compromisso compra/venda
12. Direitos de concessão real de uso
16. Cessão de benfeitorias e construções
18. Cessão de direitos possessórios
19. Promessa de transmissão quitado
21. Outros demais atos onerosos translativos

1 Identifica e Autentica Formulário

3 Gera Guia

- Se houver financiamento pelo S.F.H. informar: Sim ou Não

5. Receita

Informe os campos com "*" e clique no botão [Continuar]

Base de cálculo

*DATA DO INSTRUMENTO 00/00/0000

*NATUREZA Seleccione natureza

* Houve financiamento pelo S.F.H. ?

Responda **Sim** se o pagamento do Instrumento foi feito em parte ou totalmente através de Financiamento Bancario. Sobre a parte Financiada incidirá ITBI de 0,5% e 2,0% sobre a parte Não Financiada. Válido somente para financiamentos obtidos através do SISTEMA FINANCEIRO HABITACIONAL.

2 Preenche Formulário

3 Gera Guia

Obs.: Limite de valor de Avaliação do Imóvel:

- **Para operações enquadradas no SFH:** Até R\$ 500.000,00 desde que o valor de financiamento não exceda a R\$ 450.000,00 (limitado à quota estabelecida para a operação)

- **Para operações fora do SFH:** Valor de avaliação acima de R\$ 500.000,00 ou valor de financiamento superior a R\$ 450.000,00

- Clique em para prosseguir



4-Informações Complementares

Natureza: Compra e Venda

4. Informações Complementares

Cartório da Escritura Folha Livro Município/UF

Cartório do Registro **Matricula** Reg.Anterior

Selecione ?

Observação

Preencha com informações relevantes como: nome e CPF da outra parte adquirente; outras inscrições; bloco e apartamento (no caso de inscrição em área maior); etc. 300 restantes

5. Receita

Informe os campos com "*" e clique no botão [Continuar]

Base de cálculo

DATA DO INSTRUMENTO 00/00/0000 DATA DO VENCIMENTO 00/00/0000

NATUREZA 00. Natureza Selecionada

*FRAÇÃO (%) 100,00000 ?

*VALOR FINANCIADO (SFH) R\$ 0,00 ? *NÃO FINANCIADO R\$ 0,00 ?

Incidência

VALOR do INSTRUMENTO R\$ 0,00

Valor do ITBI já recolhido

Informe APENAS caso já tenha sido feito algum recolhimento do tributo para este Instrumento.

*DATA DO PAGAMENTO 00/00/0000 ? *VALOR PAGO 0,00 ?

Continuar Voltar

1 Identifica e Autentica 2 Preenche Formulário 3 Gera Guia

- Selecione o Cartório de Registro (1º ORI ou 2º ORI) do imóvel; após preencha com o número da matrícula.

- No item OBSERVAÇÃO preencha com informações relevantes como: nome e CPF da outra parte adquirente; outras inscrições; bloco e apartamento (no caso de inscrição em área maior); etc.

5-Receita

Base de cálculo

- No item FRAÇÃO (%) informe a fração adquirida do imóvel.

- No item VALOR FINANCIADO (SFH) preencher somente se o valor do financiamento foi efetuado pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH)

- No item NÃO FINANCIADO preencher com o valor que foi utilizado como entrada (recursos próprios, FGTS, subsídios, etc)

- Clique em  para prosseguir



Natureza: Arrematação, Adjudicação, Remição

4. Informações Complementares

Cartório da Escritura Folha Livro Município/UF

Cartório do Registro **Matricula** Reg. Anterior

Selecione

Observação

Preencha com informações relevantes como: nome e CPF da outra parte adquirente; outras inscrições; bloco e apartamento (no caso de inscrição em área maior); etc. 300 restantes

5. Receita

Informe os campos com "*" e clique no botão [Continuar]

Base de cálculo

DATA DO INSTRUMENTO 00/00 / 0000 DATA DO VENCIMENTO 00/00 / 0000

NATUREZA 05. Arrematação, adjudicação, remição

FRAÇÃO (%) 100,00000

Incidência

*VALOR DO INSTRUMENTO R\$? *VALOR DA AVALIAÇÃO R\$

Valor do ITBI já recolhido

Informe APENAS caso já tenha sido feito algum recolhimento do tributo para este Instrumento.

*DATA DO PAGAMENTO ? *VALOR PAGO ?

1 2 3

Identifica e Autentica Preenche Formulário Gera Guia

- Selecione o Cartório de Registro (1º ORI ou 2º ORI) do imóvel; após preencha com o número da matrícula.

- No item OBSERVAÇÃO preencha com informações relevantes como: nome e CPF da outra parte adquirente; outras inscrições; bloco e apartamento (no caso de inscrição em área maior); etc.

5-Receita

Base de cálculo

- No item VALOR DO INSTRUMENTO preencher com o valor da transação.

- No item VALOR DA AVALIAÇÃO preencher com o valor que o imóvel foi avaliado.

- Clique em para prosseguir



Gerar Guia de ITBI

- Após o preenchimento do formulário será apresentada a tela com os cálculos que foram efetuados, o valor a ser recolhido da guia de ITBI e seu vencimento.

- Confira todas as informações preenchidas.

Estou ciente que o Responsável pela Declaração é o Adquirente do Imóvel; e que sendo verificada pela Fiscalização a falsidade das informações prestadas, será aplicado o disposto no Art. 16 da Lei 3.398/1989.

Imprimir Calculo Gerar Voltar

1 Identifica e Autentica 2 Preenche Formulario 3 Gera Guia

- Assinale a ciência de que o responsável pela declaração é o adquirente do imóvel; e que sendo verificada pela fiscalização a falsidade das informações prestadas, será aplicado o disposto no Art. 16 da **Lei Municipal 3.398/1989**.

- Clique em para imprimir as informações

- Clique em para gerar a guia de ITBI para pagamento



Informações Gerais

Data do Vencimento:

- Instrumento Público até o próximo dia útil da efetivação do ato.
- Instrumento Particular 10 dias úteis a partir da data do contrato ([Lei Complementar nº 84 de 29 de junho de 2011](#))
- Arrematação, Adjudicação, Remição 30 dias corridos a partir da data do ato.

Fração:

- Fração do valor venal na qual incidirá o ITBI caso o valor seja maior que o valor do instrumento.

Valor do Instrumento:

- Sem Financiamento = Valor pago a vista
- Com Financiamento = Total financiado + Total não financiado

Data do Pagamento:

- Informar a data do 1º recolhimento.

Valor Pago:

- Em caso de recolhimento errado, fazer outra guia e informar o valor já recolhido.

Alíquota:

Percentual aplicado sobre o valor do bem:

- Alíquota 3% - até 31 de dezembro de 2004 ([Lei Municipal 3.398 de 22 de fevereiro de 1989](#))
- Alíquota 2% - a partir de 01 de janeiro de 2005 ([Lei Complementar nº 33 de 22 de dezembro de 2004](#))

Para Imóvel Financiado pelo Sistema Financeiro da Habitação (SFH):

- Alíquota 0,5% sobre a parte financiada e 2% sobre a parte não financiada ([Lei Municipal 3.398 de 22 de fevereiro de 1989](#))

Para recolhimento após a data de vencimento

Atualização Monetária:

Será aplicado para recolhimento fora do prazo:

- Multa: ([Lei Complementar nº 50 de 27 de março de 2007](#))
Até 26/03/2007 – 20%
A partir de 27/03/2007 – 2%
- Juros: ([Lei Complementar nº 50 de 27 de março de 2007](#))
Até 26/03/2007 – 1%
A partir de 27/03/2007 – 0,25%

Vencimento da Guia:

- Na data de emissão da guia

Prefeitura do Município de Mogi das Cruzes - São Paulo - Brasil

Manual Desenvolvido pelo Departamento de Rendas Imobiliárias - Secretaria Municipal de Finanças
Problemas ou sugestões: enviar e-mail para avalia.smf@pmmc.com.br



Observações:

- ❖ Se o recolhimento for efetuado errado for à menor será cobrada a diferença com atualização monetária, multa e juros;
- ❖ Após o preenchimento confira as informações;
- ❖ Leia o Termo de Responsabilidade: Estou ciente que o Responsável pela Declaração é o Adquirente do Imóvel; e que sendo verificada pela Fiscalização a falsidade das informações prestadas, será aplicado o disposto no Art. 16 da Lei Municipal 3.398 de 22 de fevereiro de 1989;
- ❖ Se for efetuar o pagamento, clique em gerar a guia;
- ❖ Após gerar a guia imprima e efetue o recolhimento no dia;
- ❖ O recolhimento deverá ser efetuado nos bancos credenciados ou nas casas lotéricas até R\$1.500,00;
- ❖ Poderá ser recolhido em bancos da rede credenciada fora do município;
- ❖ Se a guia for gerada e o recolhimento não for efetuado o contribuinte deverá comparecer a Prefeitura de Mogi das Cruzes na Secretaria de Finanças para solicitar a substituição/cancelamento ou justificar o não pagamento através de requerimento;
- ❖ O contribuinte não consegue emitir nova guia em substituição a guia não recolhida;
- ❖ Observamos que depois de gerada a guia a mesma será inserida automaticamente no sistema do ITBI, portanto se o valor do recolhimento não for efetuado o débito ficará em aberto no sistema;
- ❖ Instrumentos até 31/12/1998 a guia somente será gerada pela PMMC.

Importante:

Após recolhimento do ITBI e lavratura da escritura pública, instrumento particular, carta de sentença e ou registro do imóvel o contribuinte deverá comparecer a PMMC junto ao PAC com documentação de propriedade e pessoal para atualizar o cadastro.

Qualquer dúvida entre em contato com a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes pelo telefone 4798-5049, pelo e-mail **avalia.smf@pmmc.com.br** ou compareça a Avenida Vereador Narciso Yague Guimarães, 277 - Centro Cívico - Térreo - PAC, com a documentação do imóvel.