



**INSTRUÇÕES PARA PREENCHIMENTO DA  
DECLARAÇÃO DE TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS  
URBANO /RURAL  
GUIA ELETRÔNICA**

**I.T.B.I**

**IMPOSTO SOBRE TRANSMISSÃO DE BENS IMÓVEIS E DIREITOS A ELE RELATIVOS**

**Lei Municipal 3.398, de 22 de fevereiro de 1.989**

**Regulamentada pelo Decreto 069/1.989**

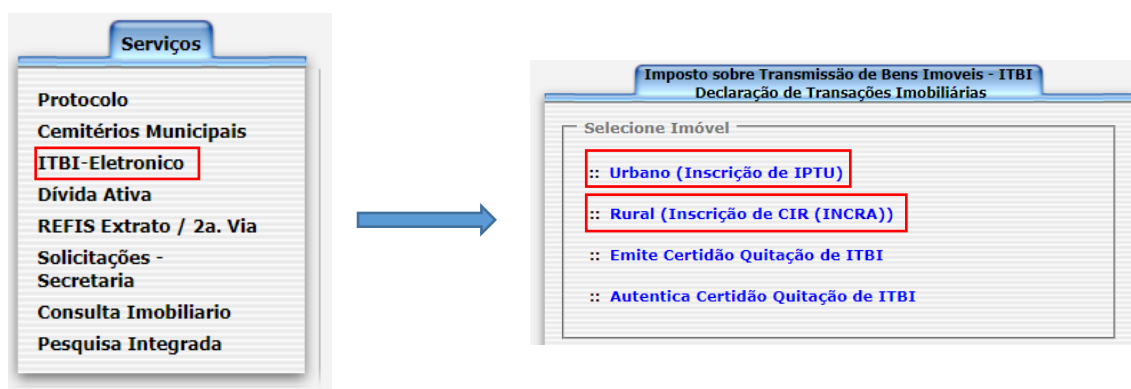
<https://leismunicipais.com.br/a2/sp/m/mogi-das-cruzes/lei-ordinaria/1989/340/3398/lei-ordinaria-n-3398-1989-institui-o-imposto-sobre-transmissao-inter-vivos-a-qualquer-titulo-por-ato-oneroso-de-bens-imoveis-e-de-direitos-reais-sobre-eles-e-da-outras-providencias?q=3398>



## PASSO 1: ACESSO E DEFINIÇÃO DO TIPO DE IMÓVEL

- 1.1 Para acessar, entre no site da Prefeitura de Mogi das Cruzes:  
<http://www.mogidascruzes.sp.gov.br/>

- 1.2 No campo de pesquisa, digite ITBI para mais informações ou clique no link abaixo para acessar o Serviço:  
<http://online.pmmc.com.br/servicos/?page=servicos/pc&p=stmw904>



- 1.3 Clique no menu ITBI ELETRÔNICO e após selecione o tipo do imóvel:  
Exemplo: URBANO (para transmissões de imóveis localizados dentro do perímetro urbano)

## PASSO 2: IDENTIFICANDO AS PARTES

- 2.1 Digite o "Código do Contribuinte" (inscrição do IPTU), CPF/CNPJ do Titular do IPTU e CPF/CPNJ do emitente.

⊗ Caso tenha dificuldades nesta etapa, verifique com o corretor que intermediou a venda quais são os dados corretos do IPTU e/ou CPF/CNPJ do Titular do IPTU.



2.2 Clique em  e aparecerá a tela abaixo:

\*Confirme os dados do imóvel que está sendo transmitido conforme informação na tela.

1. Dados do Imóvel

Inscrição IPTU 01.234.567.890-1  
Local do Imóvel AV NARCISO YAGUE GUIMARAES 277  
CENTRO CIVICO

Transmitente (Vendedor)

Proprietário Seleccione Transmitemte

Outro CPF

2.3 Selecione o Transmitemte (vendedor), caso o transmitemte não seja o do titular do IPTU, clique em "Entrar outro Transmitemte", selecione CPF ou CNPJ, digite o CPF/CNPJ do mesmo e clique em .

\*Caso o documento não esteja cadastrado, abrirá uma janela solicitando o cadastramento.

\*Na tela seguinte, no campo 5 observações incluir o nome e CPF do cônjuge, dos outros, herdeiros, etc.

2. Adquirente

Documento CPF

2.4 Digite o CPF ou CNPJ do Adquirente (comprador) clique em .

\*Caso o documento não esteja cadastrado, abrirá uma janela solicitando o cadastramento.

\*Na tela seguinte, no campo 5 observações incluir o nome e CPF do cônjuge, dos outros, herdeiros, etc.

Se houver alteração de endereço, atualize os dados;

Clique

Digite os dados novamente;

Clique

2.5 Digite o CPF ou CNPJ do Requerente/Emitente clique em .

\*Caso o documento não esteja cadastrado, abrirá uma janela solicitando o cadastramento.

\*Na tela seguinte, no campo 5 observações incluir o nome e CPF do cônjuge, dos outros, herdeiros, etc.

\*Se houver alteração de endereço, atualize os dados;

**\*\*\*Cartórios de Notas: enviar um e-mail para [itbi@pmmc.com.br](mailto:itbi@pmmc.com.br) para a Prefeitura para criar um acesso diferenciado para a emissão das Guias pelos Escreventes!\*\*\***



## PASSO 3: QUAL A DATA E NATUREZA DO INSTRUMENTO?

5. Receita

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

Base de cálculo

\*DATA DO INSTRUMENTO

\*NATUREZA  ?

\* Houve financiamento pelo S.F.H.  ?

\* Incidência sobre Valor Venal  ?

- 3.1 O campo "Data do Instrumento" deve ser preenchido com a data do contrato de compra e venda, cessão, etc. A data normalmente se encontra 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.

→

\_\_\_\_\_

[nome do Interveniante Quitante]

\_\_\_\_\_

[nome do Vendedor]

\_\_\_\_\_

[nome do Comprador]

\*Em caso de Sentença Judicial, preencher o campo com a data do Trânsito em Julgado, ou a data do Auto de Arrematação, Auto de Adjudicação, conforme o caso.

- 3.1.1 Selecione a Natureza da transmissão;

\*NATUREZA

Selecione

Selecione

- 01. Compra e venda
- 02. Dação em pagamento
- 03. Permuta
- 05. Arrematação, adjudicação, remição
- 10. Cessão direitos arrematação/adjudicação
- 11. Cessão direitos compromisso compra/venda
- 18. Cessão de direitos possessórios
- 19. Promessa de transmissão quitado
- 21. Outros demais atos onerosos translativos

- 3.1.2 Selecione se houve financiamento pelo SFH

- **Sim** caso esteja enquadrado pelo Sistema Financeiro da Habitação;
- **Não** caso seja: compra à vista, consórcio, SFI, FAR, permuta etc.

☒ Na dúvida sobre este campo, verifique com o gerente do banco ou com o corretor que intermediou a venda/financiamento.

- 3.1.3 Selecione a Incidência sobre o valor venal:

- **Total** referente ao terreno + área edificada;
- **Terreno** somente sobre a área territorial, excluindo a área edificada.

**Prefeitura de Mogi das Cruzes**



4. Informações Complementares

|                       |                      |                      |                      |
|-----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Cartório da Escritura | Folha                | Livro                | Município/UF         |
| <input type="text"/>  | <input type="text"/> | <input type="text"/> | <input type="text"/> |
| Cartório do Registro  | Matricula            | Reg. Anterior        |                      |
| Selecione ▾           | <input type="text"/> | <input type="text"/> |                      |

Observação

300 restantes

### 3.2 Informações Complementares:

\*Preenchimento obrigatório

3.2.1 Número da Matrícula do imóvel junto ao Oficial de Registro de Imóveis\*

3.2.2 Cartório do Registro Número do (1º ou 2º ORI)\*

3.2.3 Observações relevantes, tais como:\*

- Outros transmitentes (vendedores)/adquirentes (compradores);
- Detalhes do imóvel em área maior, apto, bloco, torre, condomínio, etc;
- Esta guia complementa a guia do ITBI nº xxxx/xxxx pago a menor.

\*Campos somente preenchidos pelos Cartórios de Notas na Lavratura da Escritura: N° do registro anterior, Cartório onde foi lavrada a Escritura, nº das folhas, nº do livro e Município onde foi lavrada a Escritura

Base de cálculo

|                             |  |                     |                                   |
|-----------------------------|--|---------------------|-----------------------------------|
| DATA DO INSTRUMENTO         | 28/05/2019                             | DATA DO VENCIMENTO  | 29/05/2019                        |
| NATUREZA                    | 01. Compra e venda                     |                     |                                   |
| *FRAÇÃO (%)                 | <input type="text" value="100,00000"/> |                     |                                   |
| *VALOR FINANCIADO (SFH) R\$ | <input type="text" value="0,00"/>      | *NÃO FINANCIADO R\$ | <input type="text" value="0,00"/> |

Incidência

VALOR do INSTRUMENTO R\$ 0,00

Valor do ITBI já recolhido

Informe apenas caso já tenha feito algum recolhimento do Tributo para este Instrumento.

|                    |   |                 |                                   |
|--------------------|---|-----------------|-----------------------------------|
| *DATA DO PAGAMENTO | <input type="text" value="00/00/0000"/> | *VALOR PAGO R\$ | <input type="text" value="0,00"/> |
|--------------------|---|-----------------|-----------------------------------|

### 3.3 Informações sobre valor do instrumento (preenchimento obrigatório):

3.3.1 Fração (%): altere quando houver aquisição de uma parte do imóvel (ex: apto em área maior);

3.3.2 Valor Financiado (SFH): financiamento pelo Sistema Financeiro da Habitação;

3.3.3 Não Financiado: valor pago à vista pelo imóvel;

3.3.4 Data do Pagamento e Valor Pago: informar nos casos em que houve recolhimento a menor, e será emitida guia complementar.

4 Ao término do preenchimento, verificar todas as informações prestadas na guia e, após a conferência, clicar em:

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

**Prefeitura de Mogi das Cruzes**

Manual desenvolvido pelo Departamento de Rendas Imobiliárias - Secretaria de Finanças

[www.mogidascruzes.sp.gov.br](http://www.mogidascruzes.sp.gov.br)



## Como é feito o cálculo do ITBI?

É calculado sobre o valor venal do imóvel ou o valor da transação, se este for maior (Art. 8º e 9º da Lei 3.398/1989) com as seguintes alíquotas:

### Alíquotas:

- Escritura: 2%
- Consolidação: 2%
- Arrematação/Adjudicação/Remição: 2%
- Consórcio: 2%
- Integralização de capital social, para empresas que possuam as atividades econômicas de compra, venda, locação e/ou Arrendamento Mercantil: 2%
- Partilha de bens (divórcio): 2% sobre a diferença da meação.
  
- Financiamento Bancário:
  - SFH:
    - 0,5% sobre o Valor Financiado e
    - 2,0% sobre o Valor Não Financiado (recursos próprios, FGTS, subsídios do governo).
  - SFI ou FAR: 2% sobre o valor total.
  
- Doação: ITCMD - Procurar a Secretaria da Fazenda do Estado de SP
- Causa Mortis (inventário): ITCMD - Procurar a Secretaria da Fazenda do Estado de SP

### Acréscimos após o vencimento:

- Atualização monetária;
- Multa de 20,00%;
- Juros de 1,00% ao mês.

Fique atento ao prazo para recolhimento em relação ao instrumento/ato:

- Instrumentos Particulares: 10 dias úteis da data do instrumento;
- Escritura Pública: 1 dia útil após a data da lavratura da escritura;
- Arrematação, Adjudicação e Remição: 30 dias corridos da data do ato/sentença judicial, trânsito em julgado.

Se o recolhimento for efetuado erroneamente a menor será cobrada a diferença com atualização monetária, multa e juros;



## Mais informações sobre o I.T.B.I.

**SFH – Art.12º da Resolução 4.676 do Banco Central (atualmente em vigor), e Lei 4.380-1964;**

- **Operações dentro do SFH:** Valor de avaliação inferior a R\$1.500.000,00, imóveis residenciais na planta, novos ou usados;
- **Operações fora do SFH:** Valor de avaliação acima de R\$ 1.500.000,00, imóveis comerciais, terrenos, etc.

SFI – Sistema Financeiro Imobiliário - Lei 9.514-1997;

Consórcio – Lei 11.795-2008;

O recolhimento poderá ser efetuado nas casas lotéricas com valor de até R\$. 1.500,00;

Todos os bancos possuem convênio para pagamento via: Internet Banking e Caixa Eletrônico;

Caixa Econômica Federal e Banco do Brasil não recebem o pagamento na "boca do caixa" (diretamente com o funcionário), mas mantém o recebimento nos canais especificados no item anterior;

A guia do ITBI poderá ser recolhida em bancos da rede credenciada fora do município;

Todas as guias emitidas do ITBI podem ser auditadas pelo Fisco Municipal, no qual poderá notificar as partes para prestarem esclarecimentos.

## Importante:

Após pagamento do ITBI e registro do instrumento (escritura, contrato de financiamento, instrumento particular, carta de sentença, etc) o contribuinte deverá comparecer a PMMC junto ao PAC com documentação de propriedade (certidão de matrícula) e documentos pessoais para atualizar o cadastro do IPTU.

Qualquer dúvida sobre a legislação do ITBI, entre em contato com a Prefeitura Municipal de Mogi das Cruzes pelo telefone: (11) 4798-5151, email: [itbi@pmmc.com.br](mailto:itbi@pmmc.com.br) ou compareça à Av. Ver. Narciso Yague Guimarães nº 277 – Centro Cívico – 1º andar – Secretaria de Finanças.