

Cessão de direito de superfície

NOTA INICIAL: A cessão do direito de superfície se opera quando o superficiário transfere a terceiros o chamado direito de superfície (que permite construir ou plantar em terreno alheio).

Segundo o artigo 1.372 do Código Civil: “O direito de superfície pode transferir-se a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros”.

A cessão do direito de superfície poderá ser onerosa ou gratuita, conforme haja ou não pagamento de preço certo (normalmente em dinheiro), por parte do cessionário, ao cedente.

Se a transação tiver sido onerosa, haverá incidência do ITBI-IV sobre a operação, devendo o imposto ser recolhido com base nas informações da escritura pública de cessão do direito de superfície

- 1) O contribuinte deverá acessar a página eletrônica do ITBI através do link www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi/ e, em seguida, clicar em **Declaração de Transações Imobiliárias**.
- 2) O contribuinte deverá preencher o **nº de contribuinte do IPTU** (para imóveis urbanos), ou o **nº do INCRA** (para imóveis rurais).
- 3) A “**Natureza da transação**”, o contribuinte deverá selecionar o item: “**11. Cessão de direitos de superfície**”.
- 4) O campo “**Valor (ou preço) da cessão**” deverá ser preenchido com a quantia paga pelo cessionário ao cedente para obtenção do direito de superfície.
- 5) Após isto, deverá ser selecionado se está sendo transmitida a totalidade do imóvel e, em caso negativo, colocar a proporção transmitida.
Se a transmissão for, por exemplo, de um terço do imóvel, a proporção será de 33,33%, devendo digitar somente “33,33” no campo %.

- 6) Após isto, deverá ser preenchido a respectiva “**Data da escritura pública**” (entenda-se, escritura de cessão de direitos de superfície).
- 7) O campo “**Cartório de notas**” deverá ser preenchido com o respectivo tabelionato de notas e, ao final, o Município e UF aonde o mesmo se situa (Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP).
- 8) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o Cartório de Registro de Imóveis e preencher o nº da matrícula ou transcrição do imóvel.
- 9) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Calcular Imposto**” e, por fim, em “**Emitir Guia Pagamento**”.
- 10) 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/>.
Como assunto, deverá ser selecionado “**ITBI-IV**” e, como serviço, “**Orientações Gerais para Pagamento**”, sendo obrigatório o comparecimento com toda a documentação necessária.

* **OBSERVAÇÃO:** Entende-se que determinada casa, apartamento, etc., se encontra em Área Maior quando o respectivo cadastro do IPTU não se encontra individualizado 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 m² cujo IPTU ainda se refere ao terreno não desdobrado de 250 m².

ATENÇÃO: O ITBI-IV deverá ser pago até a data da escritura de cessão de direitos, 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.