

Dação em pagamento por escritura pública

NOTA INICIAL: A dação em pagamento ocorre quando o credor de uma determinada dívida concorda em receber do devedor prestação diversa da que foi originalmente estabelecida, com o objetivo de extinguir a obrigação.

Conforme artigos 356 e 313 do Código Civil, o credor pode consentir em receber prestação diversa da que lhe é devida, não sendo, contudo, obrigado a aceitá-la, ainda que mais valiosa. Mas, se o fizer, restará caracterizada a dação em pagamento, extinguindo-se total ou parcialmente a dívida.

Nos casos em que o devedor transferir um imóvel de sua propriedade ao credor como forma de pagamento, total ou parcial, de uma dívida, haverá incidência do ITBI sobre esta operação.

- 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) 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 imóveis rurais, o campo “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o respectivo **número do INCRA**.
- 4) Em todos os casos, a Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida com base na escritura pública de dação em pagamento.
- 5) Como “**Natureza da transação**” deverá ser selecionado: “**12. Dação em pagamento por escritura pública**”.

- 6) Os campos relativos à identificação das partes envolvidas deverão ser preenchidos com o CPF / CNPJ e o nome / razão social do:
 - **Credor(a)** (ou seja, daquele que aceitou o imóvel pertencente ao devedor como forma de pagamento da dívida);
 - **Dador(a)** (ou seja, daquele que entregou imóvel pertencente ao seu patrimônio como forma de pagamento da dívida que possuía).
- 7) Em seguida, deverá ser preenchido o campo “**Valor da dívida que está sendo quitada**”.
- 8) Havendo liminar ou decisão 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 o juiz, deverá ser utilizado como base para o recolhimento do imposto.
- 9) 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 inserido como proporção transmitida o percentual de 33,33%, sendo necessário digitar somente “33,33” no campo %.
- 10) Após esse passo, deverá ser preenchido a respectiva “**Data da escritura pública**” (entenda-se, data da lavratura da escritura de dação em pagamento).

Dação em pagamento por escritura pública

- 11) Após isso, deverá ser preenchido o campo “**Cartório de notas**” com o respectivo tabelionato de notas, bem como o **Município e o Estado** aonde o mesmo se situa (Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP), devendo ser indicado, em seguida, o Cartório de Registro de Imóveis e o nº da matrícula ou transcrição relativo ao imóvel transacionado.
- 12) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Calcular Imposto**” e, por fim, em “**Emitir Guia Pagamento**”.
- 13) 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)**”.
- 14) 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: *A Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida e o ITBI, pago, até a data da escritura pública de dação em pagamento, sob pena de multa de 0,33%, por dia de atraso, sobre o valor do imposto, até o limite de 20%, além de atualização monetária e juros moratórios de 1% ao mês.*
