

Cessão onerosa do direito de superfície

NOTA INICIAL: A cessão do direito de superfície se opera quando superficiário transfere a terceiros o direito que possui de construir ou de 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 até a data da lavratura da escritura pública de cessão do direito de superfície, ou ainda, dentro de 10 (dez) dias da data da celebração do respectivo instrumento particular.

- 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 em “Declaração de Transações Imobiliárias” e preencher o formulário eletrônico com base nas informações constantes na escritura pública (ou instrumento particular) de cessão do direito de superfície.
- 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 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**.
- 4) No campo “Natureza da transação”, o contribuinte deverá selecionar o item: “**11. Cessão de direitos de superfície**”.

- 5) Os campos relativos à identificação das partes envolvidas deverão ser preenchidos com o nome / razão social e o CPF / CNPJ de todos os cessionários e cedentes, bem como o endereço completo do primeiro (ou único) cessionário, considerando ainda o seguinte:
 - a) Quanto aos cessionários, devem ser identificados todas as pessoas físicas e/ou jurídicas para as quais foi cedido ou transferido o direito de superfície;
 - b) Quanto aos cedentes, devem ser identificados todas as pessoas físicas e/ou jurídicas que cederam ou transferiram a outrem o direito de superfície que possuíam sobre terreno alheio.
- 6) O campo “Valor da transação” deverá ser preenchido com o respectivo **Valor (ou preço) da cessão de direitos** (*representado pela quantia paga pelo cessionário ao cedente para obtenção do direito de superfície*).
- 7) O campo “Data de transação” deverá ser preenchido com a data da lavratura da escritura pública (ou da celebração do instrumento particular) de cessão do direito de superfície.
- 8) Com relação ao campo “Tipo de instrumento”, deverá ser selecionada a opção “Particular”, caso a cessão do direito de superfície tenha sido formalizada mediante instrumento (ou contrato) particular.
- 9) Caso a cessão do direito de superfície tenha sido formalizada mediante escritura, 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*).

Cessão onerosa do direito de superfície

- 10) 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 de um terço do imóvel, deverá ser inserida como proporção transmitida 33,33%, cabendo ao contribuinte, tão somente, digitar “33,33” no campo %.
- 11) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o respectivo Cartório de Registro de Imóveis e preencher o número da matrícula ou transcrição relativa ao imóvel transacionado.
- 12) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em "**Avançar**" e, depois, em "**Emitir Guia de Recolhimento**", para obtenção do documento de arrecadação (DAMSP) a ser levado ao banco.
- 13) 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 acerca do caso, acessando o link agendamentosf.prefeitura.sp.gov.br/forms/BemVindo.aspx.

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 cessão do direito de superfície, ou ainda, dentro de 10 (dez) dias da data da celebração do respectivo instrumento (ou contrato) particular, 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 de 1% ao mês.

ATENÇÃO: Só haverá incidência do ITBI-IV sobre a cessão do direito de superfície, se a transação imobiliária ocorrer de forma onerosa, ou seja, se houver pagamento de preço certo (normalmente em dinheiro), por parte do cessionário, ao cedente.

Em face disto, o imposto não será devido se a cessão do direito de superfície for gratuita.