

Permuta por escritura pública

A permuta é a operação mediante a qual as partes envolvidas se obrigam reciprocamente a transferir o domínio de uma coisa por outra equivalente.

Suponhamos que Paulo e Daniel tivessem ajustado entre si, mediante escritura pública, a permuta dos imóveis que possuem, de maneira que:

- o Imóvel 1, pertencente à Paulo, declarado na escritura por R\$ 1.000.000,00, fosse transferido à Daniel; e
- o Imóvel 2, pertencente à Daniel, declarado na escritura também por R\$ 1.000.000,00, fosse transferido à Paulo.

Nesse caso, cada uma das partes deverá preencher uma “Declaração de Transações Imobiliárias” relativa à sua aquisição, conforme ilustrado a seguir:

Aquisição do Imóvel 1

- 1) O contribuinte deverá entrar no Portal eletrônico da Prefeitura, acessar o “link” www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi/, clicar em “Declaração de Transações Imobiliárias”.
- 2) O campo “Cadastro do imóvel” deverá ser preenchido c/ o número de contribuinte do IPTU (ou número do INCRA) relativo ao **Imóvel 1**.
- 3) A “Natureza da transação” será “15 Permuta por escritura pública”.
- 4) Nos campos relativos à identificação:
 - do “Adquirente”, deverá ser informado o CPF / CNPJ, bem como o nome / razão social, de quem adquiriu o **Imóvel 1**, ou seja, de **Daniel**;
 - do “Transmitente”, o CPF / CNPJ, bem como o nome / razão social, de quem transmitiu o **Imóvel 1**, ou seja, de **Paulo**;
- 5) O campo “Valor de transação” deverá ser preenchido com o valor declarado na escritura, qual seja, **R\$ 1.000.000,00**.
- 6) 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).

Aquisição do Imóvel 2

- 1) O contribuinte deverá entrar no Portal eletrônico da Prefeitura, acessar o “link” www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi/, clicar em “Declaração de Transações Imobiliárias”.
- 2) O campo “Cadastro do imóvel” deverá ser preenchido c/ o número de contribuinte do IPTU (ou número do INCRA) relativo ao **Imóvel 2**.
- 3) A “Natureza da transação” será “15 Permuta por escritura pública”.
- 4) Nos campos relativos à identificação:
 - do “Adquirente”, deverá ser informado o CPF / CNPJ, bem como o respectivo nome / razão social, de quem adquiriu o **Imóvel 2**, ou seja, de **Paulo**;
 - do “Transmitente”, o CPF / CNPJ, bem como o nome / razão social, de quem transmitiu o **Imóvel 2**, ou seja, de **Daniel**;
- 5) O campo “Valor de transação” deverá ser preenchido com o valor declarado na escritura, qual seja, **R\$ 1.000.000,00**.
- 6) 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).

Permuta por escritura pública

Aquisição do Imóvel 1 (continuação)

- 7) Sendo a transmissão, por exemplo, de um terço do **Imóvel 1**, a proporção será de 33,33%, devendo digitar somente “33,33” no campo %.
- 8) Após esse passo, deverá ser inserido a “**Data da escritura pública**”.
- 9) 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)**”.
- 10) 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 permuta, 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 de 1% ao mês.

Aquisição do Imóvel 2 (continuação)

- 7) Sendo a transmissão, por exemplo, de um terço do **Imóvel 2**, a proporção será de 33,33%, devendo digitar somente “33,33” no campo %.
- 8) Após esse passo, deverá ser inserido a “**Data da escritura pública**”.
- 9) 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)**”.
- 10) 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 permuta, 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 de 1% ao mês.