

Resolução da alienação fiduciária por inadimplemento

NOTA INICIAL: A alienação fiduciária prevista na Lei Federal nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, é uma operação por meio da qual determinado bem imóvel é utilizado como forma de garantir um financiamento imobiliário ou um empréstimo pessoal.

No primeiro caso, ocorre primeiramente uma compra e venda de bem imóvel em que parte do preço da operação (qual seja, a compra e venda) será financiada junto ao banco ou instituição financeira, sendo que este financiamento será garantido por meio do próprio imóvel objeto da aquisição.

No segundo caso, determinada pessoa ou empresa resolve contrair um empréstimo junto ao banco ou instituição financeira, sendo este empréstimo garantido por meio de um imóvel de propriedade do devedor (ou mutuário).

Em ambos os casos, a propriedade do imóvel envolvido será desdobrada em:

- Propriedade fiduciária (ou resolúvel), atribuída ao banco ou instituição financeira, que passará a ocupar a posição de credora fiduciária;
- Posse direta, atribuída ao devedor (ou mutuário), que passará a ocupar a posição de devedor fiduciante.

No momento em que houver a quitação (ou adimplemento) da dívida, a alienação fiduciária será resolvida a favor do devedor fiduciante, que passará a ser o detentor da propriedade plena do imóvel envolvido, não havendo incidência do ITBI-IV neste momento.

Nos casos, contudo, em que a dívida for inadimplida, a alienação fiduciária será resolvida a favor do credor fiduciário, passando este a ser o detentor da propriedade plena do imóvel, ocasião em que haverá incidência do imposto.

Em se tratando de operações relativas a financiamento habitacional, o banco ou instituição financeira deverá pagar o ITBI-IV até a data da averbação da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária.

Para operações não vinculadas a financiamento habitacional, o banco deverá pagar o ITBI-IV no prazo de 10 (dez) dias da chamada não purgação da mora.

Considera-se a mora não purgada com o decurso do prazo de 15 (quinze) dias da notificação para que o devedor, ou mutuário, providencie o pagamento das parcelas ou prestações em atraso.

Portanto, para operações não vinculadas a financiamento habitacional:

- Caso as prestações em atraso tenham sido pagas dentro do prazo de 15 (quinze) dias da notificação para que o devedor ou mutuário o fizesse, a mora será considerada purgada, não havendo, por isso, a incidência do imposto;
- Contudo, quando o pagamento dos débitos em atraso for realizado após o prazo de 15 (quinze) dias da referida notificação, o ITBI-IV será devido, mesmo que o banco ou instituição financeira não averbe a consolidação da propriedade na matrícula do imóvel.

- 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) Para imóveis urbanos, o campo “**Cadastro do imóvel**” deverá ser preenchido com o **nº de contribuinte do IPTU**. Para imóveis rurais, o “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o **nº do INCRA**.
- 3) Como “**Natureza da transação**”, o contribuinte deverá selecionar o item: “**17. Resolução da alienação fiduciária por inadimplemento**”.
- 4) Os campos relativos à identificação:
 - **Do credor fiduciário:** deverão ser preenchidos com o CNPJ e a razão social do banco que está adquirindo a propriedade plena do imóvel em virtude do inadimplemento da dívida;
 - **Do devedor fiduciante:** deverão ser preenchidos com CPF / CNPJ e o nome / razão social da pessoa ou empresa que inadimpliu o empréstimo ou financiamento.

Resolução da alienação fiduciária por inadimplemento

5) Em seguida, deverá ser preenchido o campo “**Valor de avaliação do imóvel objeto da alienação fiduciária**” com o respectivo valor de avaliação do imóvel no momento:

- Da não purgação da mora (o que ocorre com o decurso do prazo de 15 dias da notificação para que o devedor providencie o pagamento das prestações em atraso), no caso de dívida não vinculada a operação de financiamento habitacional.
- Da apresentação do título ao Cartório de Registro de Imóveis para averbação da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária, no caso de dívida vinculada a operação de financiamento habitacional.

6) 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 %.

7) Como “**Tipo de instrumento**”, deverá ser selecionado:

- Dívida não vinculada a operação de financiamento habitacional.
- Dívida vinculada a operação de financiamento habitacional.

8) Conforme o tipo de instrumento selecionado, deverá ser inserido:

- Data da constituição em mora do devedor fiduciante; ou
- Data em que se pretende averbar a consolidação da propriedade fiduciária.

9) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o Cartório de Registro de Imóveis e preencher o nº da matrícula, devendo o contribuinte, em seguida 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, deverá ser agendado um atendimento pelo 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 e especificado 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: A Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida e o respectivo ITBI-IV, pago:

- **No caso de dívida não vinculada a operação de financiamento habitacional:** dentro de 10 (dez) dias da data da chamada não purgação da mora (*).

(*) Lembrando que a mora se considera não purgada com o decurso do prazo de 15 (quinze) dias da notificação para que o devedor providencie o pagamento das parcelas ou prestações em atraso.

- **No caso de dívida vinculada a operação de financiamento habitacional:** até a data da averbação da consolidação da propriedade em nome da credora fiduciária.

A falta de recolhimento (ou recolhimento a menor) do ITBI-IV acarreta 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.