

Instituição onerosa de uso

NOTA INICIAL: O uso é o direito real conferido a alguém (chamado usuário) de utilizar o bem alheio, retirando-lhe os frutos no limite de suas próprias necessidades e de sua família, ficando o dono da coisa reduzido à condição de nu-proprietário, despojado do poder de fruir as utilidades do bem, conservando somente o seu domínio.

A instituição do uso poderá ser onerosa ou gratuita, conforme haja, ou não, pagamento de preço certo (normalmente em dinheiro) ao nu-proprietário.

Se a transação for onerosa, haverá incidência do ITBI-IV sobre a operação, devendo o imposto ser recolhido pelo usuário.

A base de cálculo do ITBI-IV incidente sobre a instituição do uso não poderá ser inferior à 1/3 (um terço) do imóvel envolvido na operação.

- 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) A “**Natureza da transação**” será “**18. Uso**”.
- 3) O campo “**Valor (ou preço) da transação**” deverá ser preenchido com a quantia paga pelo usuário para adquirir o direito de uso do imóvel.
- 4) Com relação ao questionamento “**Está sendo transmitida a totalidade do imóvel?**”, o contribuinte deverá selecionar “**Não**” e inserir como “**Proporção transmitida**” o percentual de **1/3 (um terço)** do imóvel:
 - Se o uso se referir à totalidade do imóvel, deverá ser inserida como proporção transmitida **33,33%**, relativa à um terço de 100%, cabendo ao contribuinte digitar “**33,33**” no campo %;
 - Se o uso se referir à metade ideal do imóvel, deverá ser inserida como proporção transmitida **16,67%**, relativa à um terço de 50%, cabendo ao contribuinte digitar “**16,67**” no campo %.

- 5) Após este passo, deverá ser preenchido a respectiva “**Data da escritura pública**” (entenda-se, escritura de instituição de uso).
- 6) O campo “**Cartório de notas**” deverá ser preenchido com o respectivo tabelionato de notas e, ao final, com o Município e UF aonde o mesmo se situa (Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP).
- 7) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o Cartório de Registro de Imóveis e preencher o nº da matrícula ou transcrição do imóvel.
- 8) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Calcular Imposto**” e, por fim, em “**Emitir Guia Pagamento**”.
- 9) 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 instituição de uso, 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.