

Excesso de quinhão ou quota-parte na divisão amigável ou judicial

NOTA INICIAL: A divisão é o ato ou operação por meio da qual, diante de um imóvel com diversos proprietários (imóvel em condomínio), se extingue a propriedade comum, pertencente a todos os proprietários (condôminos) na proporção de suas respectivas quota-partes ou quinhões (também chamada de partes ideais), para que cada um deles seja detentor de uma parte própria e individualizada do imóvel¹.

Segundo o artigo 1320 do Código Civil: “A todo tempo será lícito ao condômino exigir a divisão da coisa comum, respondendo o quinhão de cada um pela sua parte nas despesas da divisão”.

Assim sendo, a divisão poderá ser:

- Amigável, se houver acordo entre os condôminos, sendo a respectiva transação formalizada por escritura pública de divisão amigável; ou
- Judicial, quando algum dos condôminos se opuser à divisão nos termos em que foi proposta.

Não haverá incidência do ITBI-IV na divisão, se o imóvel for repartido entre os condôminos na proporção de suas respectivas quotas-parte.

Nos casos, contudo, em que o bem imóvel tiver sido dividido desproporcionalmente entre os condôminos, aquele a quem tiver sido atribuído um lote, área ou construção com valor superior da respectiva quota-parte ou quinhão que possuía sobre a coisa comum terá de recolher o ITBI-IV sobre o respectivo excesso.

OBSERVAÇÃO: A divisão do imóvel para o qual haja mais de uma matrícula ou transcrição junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis não configura propriamente uma divisão, mas uma permuta de partes ideais, devendo cada condômino recolher ITBI-IV relativo a aquisição do lote ou área que lhe foi atribuída.

¹ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro. v. 4. Direito das Coisas.* 23ª ed., São Paulo: Saraiva 2008. p. 219.

- 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 transações relativas a 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 nas informações constantes na escritura de divisão amigável ou nos autos da ação divisória.
- 5) A “**Natureza da transação**” será: “**27. Excesso de quinhão ou quota-parte na divisão amigável ou judicial**”.
- 6) Os campos relativos à identificação:
 - Do adquirente: deverão ser preenchidos com o CPF / CNPJ e o nome / razão social do condômino ao qual foi atribuído o lote ou área com valor superior à da respectiva quota-parte que possuía sobre a coisa comum;
 - Do transmitente: deverão ser preenchidos com o CPF / CNPJ e o nome / razão social dos demais condôminos envolvidos na divisão amigável ou judicial.

Excesso de quinhão ou quota-parte na divisão amigável ou judicial

- 7) Em seguida, deverá ser preenchido o campo **“Valor correspondente ao excesso de quinhão ou quota-parte”** (ou seja, o valor equivalente à parte do imóvel atribuído que supera o quinhão ou quota-parte que o condômino possuía sobre a coisa comum).
- 8) Com relação ao questionamento **“Está sendo transmitida a totalidade do imóvel?”**, o contribuinte deverá selecionar a opção **“Não”** e inserir no campo **“Proporção transmitida”** o percentual relativo ao excesso de quinhão ou quota-parte na divisão amigável ou judicial do imóvel em questão.
- Se o percentual de excesso for, por exemplo, de 10,25%, deverá ser inserido como proporção transmitida 10,25%, sendo necessário digitar somente “10,25” no campo %.
- 9) Como **“Tipo de instrumento”**, deverá ser selecionado uma das duas opções a seguir:
- Escritura pública; ou
 - Sentença proferida em ação divisória ou de extinção de condomínio.
- 10) Conforme o tipo de instrumento selecionado, o campo relativo à data deverá ser preenchido com a:
- Data da escritura pública de divisão amigável; ou
 - Data do trânsito em julgado da sentença.
- 11) Em se tratando de divisão amigável, o campo **“Cartório de notas”** deverá ser preenchido com o respectivo tabelionato de notas aonde será lavrada a escritura pública, e, ao final, o Município e UF aonde o tabelionato se situa (Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP).

- 12) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o Cartório de Registro de Imóveis e preencher o n° da respectiva matrícula ou transcrição do imóvel que está sendo objeto da divisão amigável ou judicial.
- 13) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em **“Avançar”** e, depois, em **“Calcular Imposto”** e, por fim, em **“Emitir Guia Pagamento”**.
- 14) 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, 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, 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, até a data da escritura pública de divisão amigável, ou dentro de 10 (dez) dias da data do trânsito em julgado da sentença que homologou ou determinou a divisão, sob pena de multa de 0,33%, por dia de atraso, sobre o valor do imposto, até o limite de 20%, além da de atualização monetária e juros moratórios de 1% ao mês.

Excesso de quinhão ou quota-parte na divisão amigável ou judicial

ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS: Nos casos em que não houver incidência do ITBI-IV na divisão da qual resultar apenas dois imóveis com a mesma área de terreno, o contribuinte deverá, por meio do preenchimento de um formulário eletrônico no sistema de Gestão de Benefícios Fiscais (GBF), emitir a declaração a ser apresentada:

- ❖ No cartório ou tabelionato de notas para lavratura da escritura pública de divisão amigável; ou
- ❖ No cartório de registro de imóveis para registro do instrumento, escritura ou sentença por meio do qual foi formalizada a divisão amigável ou judicial.

Para emissão da declaração, será necessário anexar (em PDF):

- a) Certidão imobiliária atualizada (matrícula) dos imóveis transmitidos;
- b) Certificado de conclusão ou regularização;
- c) CPF e RG ou CNH das partes envolvidas na divisão;
- d) Minuta da escritura de divisão amigável ou autos da ação de divisão ou da ação de extinção de condomínio;
- e) Planta do imóvel.
- f) Alvará de desdobro do imóvel.

Para acessar o sistema de Gestão de Benefícios Fiscais (GBF), o usuário deverá acessar o link <http://gbf.prefeitura.sp.gov.br/>, informando, em seguida, o CNPJ / CPF do declarante, bem como a respectiva Senha Web.

Para solicitar ou recuperar uma Senha Web, o usuário deverá acessar o link <https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/>, clicar em **Senha Web** (na lateral esquerda) e seguir as instruções.

Para maiores esclarecimentos a respeito, o contribuinte deverá acessar o link www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi e clicar em **“Não-incidência”**.

Fim das orientações
