

Cessão de direitos relativos a compromisso de compra e venda

NOTA INICIAL: O caso mais comum de cessão de direitos ocorre quando a pessoa que adquiriu o imóvel na planta mediante uma promessa ou compromisso de compra e venda, mas ainda não obteve a escritura definitiva, “vende” a outrem os direitos relativos ao imóvel em questão.

A pessoa que está “vendendo” os direitos que possui sobre imóvel comprado na planta ocupará a posição de “cedente”, enquanto que a pessoa que está adquirindo estes direitos ocupará a posição de “cessionário”.

A cessão de direitos relativos a compromisso de compra e venda pode ser formalizada por instrumento particular ou escritura pública.

Nos casos em que, no momento da cessão de direitos, o preço total da compra e venda não tiver sido quitado, o cessionário deverá assumir o respectivo saldo devedor, não podendo a cessão se efetivar sem a concordância (ou anuência) do credor (que, na hipótese de compra de imóvel na planta, costuma ser a construtora ou incorporadora que está promovendo a venda antecipada das unidades a serem construídas).

O ITBI incidente sobre a operação deverá ser recolhido pelo cedente, devendo ser abatido da base de cálculo o saldo devedor assumido pelo cessionário.

- 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) Em todos, a Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida com base no instrumento particular (ou escritura pública) de cessão de direitos relativos a compromisso de compra e venda.
- 4) No caso de transações relativas a imóveis urbanos, o campo “**Cadastro do imóvel**” deverá ser preenchido com respectivo **número de contribuinte do IPTU**. Para imóveis rurais, o campo “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o respectivo **número do INCRA**.
- 5) Como “**Natureza da transação**” deverá ser selecionado: “**2. Cessão de direitos relativos a compromisso de compra e venda**”.
- 6) Os campos relativos à identificação das partes envolvidas na transação imobiliária deverão ser preenchidos com o CPF / CNPJ, bem como o nome / razão social, de todos os cedentes e cessionários.
- 7) Em seguida, deverá ser preenchido o campo “**Valor (ou preço) total da cessão**” com quantia paga pelo cessionário, ao cedente, para adquirir os direitos relativos à unidade que está sendo construída.
- 8) Havendo saldo devedor, o campo “**Saldo devedor**” deverá ser preenchido com o **valor da dívida assumida pelo cessionário** (não havendo saldo devedor, o referido campo **NÃO** deverá ser preenchido).
- 9) Em havendo liminar ou decisão judicial que autorize o pagamento do ITBI adotando-se base de cálculo diversa da prevista na legislação municipal, o contribuinte deverá clicar em “**Declaração de Transações Imobiliárias (Amparadas por MS e Avaliação Especial)**” e preencher o campo “**Valor autorizado pelo juízo**” com o valor que, segundo a autoridade judicial, deverá ser utilizado como base para o recolhimento do imposto.

Cessão de direitos relativos a compromisso de compra e venda

10) 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), conforme exemplificado a seguir:

- Caso a transmissão (*entenda-se, a cessão de direitos relativos a compromisso de compra e venda*) seja da metade ideal do imóvel ou da unidade que está sendo cedida a outrem, deverá ser inserido como proporção transmitida o percentual de 50%, cabendo ao contribuinte digitar “50” no campo %;
- Caso a transmissão (*entenda-se, a cessão de direitos relativos a compromisso de compra e venda*) seja de um terço do imóvel ou da unidade que está sendo cedida a outrem, deverá ser inserida como proporção transmitida o percentual de 33,33%, cabendo ao contribuinte, tão somente, digitar “33,33” no campo %.

11) Como “**Tipo de instrumento**”, deverá ser selecionado uma das duas opções a seguir:

- Instrumento particular (ou contrato) de cessão de direitos;
- Escritura pública de cessão de direitos.

12) Conforme o tipo de instrumento selecionado, o campo relativo à data deverá ser preenchido com a:

- Data do instrumento particular de cessão de direitos; ou
- Data da escritura pública de cessão de direitos.

13) Caso a cessão de direitos tenha sido formalizada mediante escritura pública, o campo “**Cartório de notas**” deverá ser preenchido com o respectivo tabelionato de notas, bem como o Município e UF aonde o mesmo se situa (*Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP*).

14) Em seguida, o contribuinte deverá inserir o Cartório de Registro de Imóveis, bem como o respectivo nº da matrícula ou transcrição, para, finalmente, clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Calcular Imposto**” e, por fim, em “**Emitir Guia Pagamento**”.

15) 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)**”.

16) 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: *O ITBI deverá ser pago dentro de 10 (dez) dias da data do instrumento particular (ou contrato) de compra e venda com financiamento, 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.*
