

Rejeição dos embargos à arrematação

NOTA INICIAL: A arrematação é uma das modalidades de expropriação que se opera quando, diante de uma cobrança judicial ou extrajudicial de dívida expressa em quantia certa, o bem imóvel integrante do patrimônio do devedor for submetido a um leilão ou hasta pública e algum dos participantes adquiri-lo, ofertando o maior lance, devendo este valor ser utilizado para abatimento ou quitação do débito que está sendo cobrado.

Lavrado o auto de arrematação, a expropriação poderá ser contestada mediante a apresentação de embargos.

- 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 nas informações constantes no respectivo auto de arrematação.
- 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**”, o contribuinte deverá selecionar a a opção: “**31. Rejeição dos embargos à arrematação**”.

- 6) Os campos relativos à identificação das partes envolvidas na transação imobiliária deverão ser preenchidos com o CPF / CNPJ e o nome / razão social de todos os arrematantes.
- 7) Em seguida, deverá ser preenchido o campo “**Valor pelo qual o bem foi arrematado**”.
- 8) Em havendo liminar ou decisão judicial que autorize o pagamento do ITBI-IV 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.

A presente orientação deverá ser adotada, principalmente, nos casos em que o juiz afastar o Valor Venal de Referência, autorizando o recolhimento do ITBI-IV com base no Valor Venal de IPTU, ou ainda com base no valor pelo qual o bem imóvel foi arrematado.

- 9) 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:
 - Se a transmissão for da metade ideal do imóvel, deverá ser inserido como proporção transmitida o percentual de 50%, sendo necessário digitar somente “50” no campo %.
 - Se a transmissão for de um terço do imóvel, deverá ser inserido como proporção transmitida o percentual de 33,33%, sendo necessário digitar somente “33,33” no campo %.

Rejeição dos embargos à arrematação

- 10) Após isto, o contribuinte deverá preencher a **Data do trânsito em julgado da sentença que rejeitou os embargos** (podendo se referir a embargos à arrematação ou embargos de terceiro).
- 11) Para fins de ilustração, suponhamos que o **auto de arrematação** tenha sido lavrado nos seguintes termos:

AUTO DE ARREMATAÇÃO

Aos dez dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezessete, nesta Capital de São Paulo, no Auditório do Fórum das Execuções Fiscais, presentes o MM. Juiz Federal, Dr. JOÃO DA SILVA, e o exequente, GABRIEL SILVANO, inscrito no CPF sob nº 000.000.000-00, portador do RG nº 00000000, com endereço na RUA XXXXXXXX, 195, CIDADE JARDIM, CEP 00000-000, SÃO PAULO/SP, foi determinada a lavratura do presente Auto de Arrematação do imóvel situado na Rua Dezenove, nº 4.312, com área de terreno de 2.000 m² e área edificada de 1.600 m², cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo pelo nº de contribuinte (SQL) 000.000.0000-0, levado a Leilão Público realizado nesta data, que foi arrematado às 13:01 horas, por R\$ 700.000,00 (Setecentos mil reais), que se encontra penhorado nos autos do processo de execução nº 0001234-56.2017.890.1234, que a Justiça Pública move em face de JOSÉ SILVÉRIO.

ORIENTAÇÕES: Após o julgamento dos embargos, a Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchido informando como arrematante, GABRIEL SILVANO e como “Valor pelo qual o bem foi arrematado”, o montante de R\$ 700.000,00, preenchendo, em seguida, a data do trânsito em julgado da decisão que rejeitar os embargos, bem como os demais dados da transação imobiliária.

- 12) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o respectivo Cartório de Registro de Imóveis e preencher o número da matrícula ou transcrição.
- 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, o contribuinte deverá agendar eletronicamente um atendimento, acessando o [link http://agendamentosf.prefeitura.sp.gov.br/](http://agendamentosf.prefeitura.sp.gov.br/).

Como assunto, deverá ser selecionado **“ITBI-IV”** e, como serviço, **“Orientações Gerais para Pagamento”**, sendo obrigatório o comparecimento ao local de atendimento no horário marcado e 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, **dentro de 10 (dez) dias da data do trânsito em julgado da decisão que rejeitou os embargos**, 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.
