

Demais sentenças judiciais

NOTA INICIAL: A presente orientação serve para auxiliar a emissão da guia de recolhimento do ITBI-IV nos casos em que a transação imobiliária formalizada por sentença judicial não estiver prevista em nenhuma das naturezas de transação especificadas no sistema de Declaração de Transações Imobiliárias, devendo o imposto ser pago pelo adquirente do bem ou direito.

- 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) Em seguida, deverá ser preenchido o **nº de contribuinte do IPTU** (para imóveis urbanos) ou o **nº do INCRA** (para imóveis rurais).
- 3) A “Natureza da transação” será **“34. Demais sentenças judiciais”**.
- 4) Em seguida, deverão ser preenchidos com o CPF / CNPJ, bem como o nome / razão social, de todos os adquirentes e transmitentes.
- 5) Após isto, deverá ser preenchido o campo **“Valor (ou preço) da transação”**.
- 6) 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 %.

- 7) Em seguida, deverá ser preenchida a **“Data do trânsito em julgado da sentença”**.
- 8) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o Cartório de Registro de Imóveis e preencher o nº da matrícula ou transcrição do imóvel.
- 9) Finalmente, o contribuinte deverá 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, 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 sentença** por meio da qual se operou a transação imobiliária, 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.