

Demais transações de direitos de compromisso de compra e venda

NOTA INICIAL: A presente orientação serve para auxiliar a emissão da guia de recolhimento do ITBI-IV nos casos em que a transação imobiliária tendente à cessão ou transmissão de direitos à aquisição relativos bens imóveis não estiver prevista em nenhuma das naturezas de transação especificadas no sistema de Declaração de Transações Imobiliárias.

Podem ser citados como exemplo:

- Realização ou integralização de capital com direitos relativos a compromisso de compra e venda;
- Incorporação, fusão ou cisão, relativamente aos direitos de compromisso de compra e venda contidos no patrimônio da incorporada, fusionada ou cindida;
- Redução de capital relativamente à desincorporação de direitos relativos a compromisso de compra e venda contidos não patrimônio da pessoa jurídica;
- Extinção de pessoa jurídica relativamente aos direitos de compromisso de compra e venda atribuído aos sócios.

O ITBI-IV incidente sobre a operação deverá ser recolhido pelo cedente ou transmitente, 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 por meio da qual estiver sendo formalizada a cessão ou transferência de direitos de compromisso de compra e venda.
- 4) Para imóveis urbanos, o “**Cadastro do imóvel**” deverá ser preenchido com o **nº de contribuinte do IPTU**. Para imóveis rurais, o campo “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o **nº do INCRA**.
- 5) Como “**Natureza da transação**”, deverá ser selecionado: “**35. Demais transações de direitos de compromisso de compra e venda**”.
- 6) Os campos relativos à identificação das partes envolvidas deverão ser preenchidos com o CPF / CNPJ e o nome / razão social de todos os transmitentes / cedentes, bem como dos adquirentes / cessionários.
- 7) Em seguida, deverá ser preenchido o campo “**Valor (ou preço) total da transação**” com quantia paga pelo adquirente / cessionário para adquirir os direitos de compromisso de compra e venda.
- 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-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.

Demais transações de direitos de 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:

- Se a transmissão dos direitos de compromisso de compra e venda se referir à metade ideal do imóvel ou da unidade, deverá ser inserido como proporção transmitida o percentual de 50%, cabendo ao contribuinte digitar “50” no campo %;
- Se a transmissão dos direitos de compromisso de compra e venda se referir à um terço do imóvel ou da unidade, deverá ser inserido 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);
- Escritura pública.

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

- Data do instrumento particular (ou contrato);
- Data da escritura pública.

13) Caso a operação 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 selecionar o Cartório de Registro de Imóveis e preencher o nº da respectiva matrícula ou transcrição.

15) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Calcular Imposto**” e, por fim, em “**Emitir Guia Pagamento**”.

16) 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, até a data da lavratura da escritura pública ou dentro de 10 (dez) dias da data da celebração do instrumento particular, contrato particular, ata de assembleia ou ata de reunião por meio da qual se operou a transmissão dos direitos de compromisso de compra e venda, sob pena de multa de 0,33%, por dia de atraso, sobre o valor do imposto, até o limite de 20%, além da incidência de atualização monetária e juros de 1% ao mês.
