

Sentença de Adjudicação Compulsória

***NOTA INICIAL:** Nos casos em que, diante de uma promessa ou compromisso de compra e venda quitada e irrevogável (entenda-se, sem cláusula de arrependimento), o promitente vendedor se recusa a outorgar a escritura definitiva, o compromissário comprador poderá ingressar com a chamada ação de adjudicação compulsória, a fim de obter a aquisição forçada do imóvel via judicial. A respectiva sentença substitui a declaração de vontade de promitente vendedor, razão pela qual constitui título hábil para o registro imobiliário, dispensando, por isso, a lavratura de escritura pública de compra e venda.*

- 1) O contribuinte deverá acessar o seguinte endereço:
www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/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 os casos, a Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida com base nas informações constantes no respectivo processo de adjudicação compulsória.
- 4) 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 (ou localizado em zona de expansão urbana), o campo “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o respectivo **número do INCRA**.
- 5) O campo “Natureza da transação” deverá ser preenchido como: “**21. Demais Sentenças Judiciais**”.

- 6) Os campos relativos à identificação das partes envolvidas na transação imobiliária deverão ser preenchidos com o nome / razão social e o CPF / CNPJ de todos os adquirentes e transmitentes, bem como o endereço completo do primeiro (ou único) adquirente.
- 7) Quanto aos adquirentes, devem ser identificados todas as pessoas físicas e/ou jurídicas que constam como requerentes (ou autores) na ação de adjudicação compulsória (ou seja, aqueles que interpuseram a ação judicial).
- 8) Quanto aos transmitentes, devem ser identificados todas as pessoas físicas e/ou jurídicas que constam como requeridas (ou réus) na ação de adjudicação compulsória (ou seja, aqueles contra os quais foi interposto a ação judicial).
- 9) O campo “Valor da Transação” deverá ser preenchido com o respectivo **Valor (ou preço) da promessa ou compromisso de compra e venda** do imóvel.
- 10) Nos casos em que o valor (ou preço) da promessa ou compromisso de compra e venda do imóvel esteja expresso em cruzados, cruzados novos, cruzeiros, cruzeiros novos ou qualquer outra moeda anterior ao Real, o campo “Valor da Transação” deverá ser preenchido com “**0,01**”.
- 11) O campo “Data do trânsito em julgado da sentença” deverá ser preenchido com a respectiva **data do trânsito em julgado da decisão que julgou procedente o pedido de adjudicação compulsória**.
- 12) Para fins de ilustração, suponhamos que, nas folhas da sentença proferida em determinado processo de adjudicação compulsória (frente e verso) conste os seguintes trechos:

Sentença de Adjudicação Compulsória

FRENTE

JOÃO e MARIA, já qualificados, através de seu advogado, intentaram a presente ação de ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA contra JOSÉ e GERALDA alegando, em síntese, que em 21.01.1995, celebraram com os réus contrato de PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE BEM IMÓVEL, por meio do qual os requeridos se comprometeram a vender aos requerentes o imóvel descrito na matrícula 99.999, do 19º Ofício de Registro de Imóveis desta capital, pelo preço de R\$ 100.000,00 (cem mil reais), dando integral quitação no ato.

ANTE O EXPOSTO e o que mais dos autos consta, julgo procedente o pedido e adjudico em favor da autora os imóveis descritos na petição inicial (matriculado sob nº 99.999, do 19º Ofício de Registro de Imóveis desta capital), valendo esta sentença, uma vez transitada em Julgado, como título hábil para registro.

Condeno o réu no pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, estes fixados em R\$ 1.000,00 (mil reais), com fundamento no §4º do artigo 20 do Código de Processo Civil, em apreciação equitativa e considerando a desnecessidade de produção de provas em audiência, a ausência de relevante complexidade da causa e o tempo de tramitação da demanda.

P.R.I

São Paulo, 21/06/2016

XXXXXXXXXXXX – Juiz de Direito

VERSO

CERTIFICO que nesta data a sentença ora prolatada, disponibilizada no Diário da Justiça eletrônico, Edição nº. 140/2016, em 23/06/2016, e publicada em 26/06/2016, com ciência da Defensoria Pública em 27/08/2016, transitou livremente em julgado, em 27/09/2016.

O referido é verdade e dou fé.

São Paulo, 15/12/2016

XXXXXXXXXXXX – Juiz de Direito

Orientação: O campo “Valor da Transação” deverá ser preenchido com o valor original do compromisso, qual seja, de R\$ 100.000,00 e o campo “Data de transação”, com a data do trânsito em julgado, qual seja, 27/09/2016.

Sentença de Adjudicação Compulsória

13) Em havendo liminar ou decisão judicial que autorize o pagamento do ITBI-IV adotando-se base de cálculo diversa da prevista na legislação, 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.

14) Em havendo decisão administrativa deferindo total ou parcialmente o pedido de avaliação especial para fins de recolhimento do ITBI-IV, o contribuinte deverá clicar em ***“Declaração de Transações Imobiliárias (Amparadas por MS e Avaliação Especial)”***, devendo observar especialmente o seguinte:

a) Quando o Valor de Avaliação for superior ao Valor (ou preço) da promessa ou compromisso, o campo “Valor autorizado pelo juízo” deverá ser preenchido com o **Valor de Avaliação apurado pela administração**;

b) Quando o Valor de Avaliação for inferior ao Valor (ou preço) da promessa ou compromisso, o campo “Valor autorizado pelo juízo” deverá ser preenchido com o **Valor (ou preço) da promessa ou compromisso**.

15) Em havendo liminar ou decisão judicial que autorize o recolhimento do ITBI-IV em data diversa da lavratura da escritura, o contribuinte deverá clicar em ***“Declaração de Transações Imobiliárias (Amparadas por MS e Avaliação Especial)”*** e preencher o campo “Data de transação” com a data em que, segundo a autoridade judicial, o imposto se tornou devido.

Caso tenha sido autorizado o recolhimento do ITBI-IV sem multa, juros ou quaisquer outros acréscimos, a “Data de transação” corresponderá à própria data em que a Declaração de Transações Imobiliárias for preenchida.

16) Caso a data do trânsito em julgado em sentença que julgou procedente o pedido de adjudicação compulsória seja:

➤ **Anterior à 01/03/1989:** O contribuinte deverá procurar a Secretaria da Fazenda do Governo do Estado, por se tratar de transação imobiliária sujeito a incidência do imposto de transmissão estadual, previsto no artigo 9º da Emenda Constitucional nº 18, de 1965;

➤ **Entre 01/03/1989 e 31/12/2000:** O contribuinte deverá solicitar a emissão forçada de uma guia de recolhimento de ITBI-IV para a transação imobiliária em questão, agendando eletronicamente um atendimento, por meio do endereço <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.

17) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar se está sendo transmitida a totalidade do imóvel e, em caso negativo, colocar a respectiva proporção transmitida (em formato percentual).

Exemplificando:

➤ Se a transmissão (entenda-se, a promessa ou compromisso) for da metade ideal do imóvel, deverá ser inserida como proporção transmitida 50%, cabendo ao contribuinte, tão somente, digitar “50” no campo %;

➤ Se a transmissão (entenda-se, a promessa ou compromisso) for de um terço do imóvel, deverá ser inserida como proporção transmitida 33,33%, cabendo ao contribuinte, tão somente, digitar “33,33” no campo %.

Sentença de Adjudicação Compulsória

- 18) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o respectivo Cartório de Registro de Imóveis e preencher o número da matrícula ou transcrição relativa ao imóvel transacionado.
- 19) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em **"Avançar"** e, depois, em **"Emitir Guia de Recolhimento"**.
- 20) 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, p. ex., do apartamento cujo lançamento de IPTU ainda engloba a totalidade do edifício; ou da casa situada em um lote de 125 m² cujo lançamento de 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 em sentença que julgou procedente o pedido de adjudicação compulsória, sob pena de multa diária 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 moratórios de 1% ao mês.