

# Cessão de direitos relativos à promessa ou compromisso de compra e venda

**NOTA INICIAL:** O caso mais comum de cessão de direitos dessa natureza ocorre quando a pessoa que comprou o imóvel na planta, mediante uma promessa ou compromisso de compra e venda, mas ainda obteve a escritura definitiva, “vende” a outro 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 operação 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).

Nos casos em que o preço total da aquisição não tiver quitado até o momento da cessão, o cessionário deverá assumir o respectivo saldo devedor, não podendo a operação, nestes casos, se efetivar sem a anuência do credor (qual seja, o proprietário do imóvel compromissado).

O ITBI-IV 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/financas/servicos/itbi/](http://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 instrumento particular (ou escritura pública) de cessão de direitos relativos à promessa ou 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**. 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: “**2. Cessão de direitos em compromisso de compra e venda**”.
- 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 cedentes e cessionário, bem como o endereço completo do primeiro (ou único) cedente.
- 7) O campo “Valor da Cessão” deverá ser preenchido com o respectivo **Valor (ou preço) da cessão de direitos**, representativo da 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 total da dívida assumida pelo cessionário**.
- 9) Não havendo saldo devedor, o campo “Saldo devedor” **NÃO** deverá ser preenchido.

## ***Cessão de direitos relativos à promessa ou compromisso de compra e venda***

- 10) O campo “Data de transação” deverá ser preenchido com a data do instrumento particular (ou escritura pública) de cessão de direitos relativos à promessa ou compromisso de compra e venda.
- 11) Caso a data do instrumento particular (ou escritura pública) de cessão de direitos 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 para tratar do assunto, 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.
- 12) Com relação ao campo “Tipo de instrumento”, deverá ser selecionada a opção “Particular”, caso a cessão de direitos tenha sido formalizada mediante instrumento (ou contrato) particular.
- 13) Caso a cessão de direitos tenha sido formalizada mediante escritura pública, deverá ser selecionada a opção “Público”, devendo ser preenchido, em seguida, o campo “Cartório de notas” com o respectivo tabelionato de notas e, ao final, o Município e UF aonde o mesmo se situa (Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP).
- 14) 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 cessão de direitos relativos à promessa ou compromisso de compra e venda) for da metade ideal do imóvel ou da unidade que está sendo cedida a outrem, deverá ser inserida como proporção transmitida 50%, cabendo ao contribuinte digitar “50” no campo  %;
  - Se a transmissão (entenda-se, a cessão de direitos relativos à promessa ou compromisso de compra e venda) for de um terço do imóvel ou da unidade que está sendo cedida a outrem, deverá ser inserida como proporção transmitida 33,33%, cabendo ao contribuinte, tão somente, digitar “33,33” no campo  %.
- 15) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o respectivo Cartório de Registro de Imóveis e preencher o número da matrícula ou transcrição relativa ao imóvel ou unidade que está sendo cedida a outrem.
- 16) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Emitir Guia de Recolhimento**”.
- 17) 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, deverá ser selecionado “**Orientações Gerais para Pagamento**”, sendo obrigatório o comparecimento ao local de atendimento no horário marcado e com toda a documentação necessária.

## ***Cessão de direitos relativos à promessa ou compromisso de compra e venda***

\* **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 m<sup>2</sup> cujo IPTU ainda se refere ao terreno não desdobrado de 250 m<sup>2</sup>.

**ATENÇÃO:** A Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida e o respectivo ITBI-IV, pago, até a data da lavratura da escritura pública de cessão de direitos, ou dentro de 10 (dez) dias da data da celebração do respectivo instrumento (ou contrato) particular, 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.