

Arrematação (em leilão ou hasta pública)

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 ou sentença 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**”, contribuinte deverá selecionar a opção: “**4. Arrematação (em leilão ou hasta pública)**”, se não tiverem sido apresentados embargos.

- 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 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 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:
 - Caso a transmissão seja da metade ideal do imóvel, deverá ser inserida como proporção 50%, sendo necessário digitar somente “50” no campo %;
 - Caso a transmissão seja de um terço do imóvel, deverá ser inserida como proporção 33,33%, sendo necessário digitar somente “33,33” no campo %.

Arrematação (em leilão ou hasta pública)

- 10) Após isso, o contribuinte deverá preencher a **Data do auto de arrematação** (correspondente ao dia, mês e ano da lavratura do auto de arrematação pelo juiz).

OBS.: A data do auto ou sentença de arrematação não deve ser confundida com a data da expedição da carta de arrematação.

- 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.

Determina o Juiz Federal Presidente que o exequente compareça após 15 (quinze) dias, apresentando sua via do Auto de Arrematação, para requerer a Carta de Arrematação a ser expedida nos termos do artigo 685-B do Código de Processo Civil.

ORIENTAÇÕES A SEREM ADOTADAS

CASO A ARREMATAÇÃO NÃO TENHA SIDO EMBARGADA:

- A Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchido, utilizando como natureza “4. Arrematação (em leilão ou hasta pública)”, devendo informar como adjudicatário, GABRIEL SILVANO, como “Valor pelo qual o bem foi arrematado”, o montante de R\$ 700.000,00, e como “Data do auto de arrematação” 10/09/2017;
- Neste caso, o ITBI deverá ser recolhido, **dentro de 15 (quinze) dias da data do auto de arrematação.**

CASO A ARREMATAÇÃO TENHA SIDO EMBARGADA:

- O arrematante deverá aguardar o trânsito em julgado da decisão que julgar os embargos:
 - ❖ **Tendo os embargos sido acolhidos:** arrematação fica desfeita ou tida como ineficaz, não havendo, portanto, incidência do ITBI por ausência de transação imobiliária;
 - ❖ **Tendo os embargos sido rejeitados:** o adquirente terá que efetuar o preenchimento da declaração e recolher o ITBI, utilizando como natureza da transação “31. Rejeição dos embargos à arrematação”, devendo informar 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.
- Neste caso, o ITBI deverá ser recolhido, dentro 10 (dez) dias da data do trânsito em julgado que rejeitou os embargos.

Arrematação (em leilão ou hasta pública)

- 12) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o respectivo Cartório de Registro de Imóveis e preencher o nº da matrícula ou transcrição relativa ao imóvel arrematado.
- 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 não se saiba qual o nº do IPTU do imóvel, o contribuinte poderá utilizar o Atendimento à Distância, acessando o Portal 156 pelo link sp156.prefeitura.sp.gov.br.
Como assunto, deverá ser selecionado **"Finanças"** e, em seguida, em **"Ainda não encontrou?"**.
Como serviço, deverá ser selecionado **"IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano"** e, em seguida, **"IPTU – Solicitar pesquisa de SQL (número de IPTU)"**.
- 15) Caso ainda haja outras dúvidas, utilize o Atendimento à Distância pelo Portal SP156 (sp156.prefeitura.sp.gov.br), selecionando **"Finanças"** e, em seguida, em **"Ainda não encontrou?"**.
Como serviço, deverá ser selecionado **"ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis"** e, em seguida, o serviço desejado.

(*) **Área Maior (A.M):** Ocorre quando o cadastro do IPTU de determinada casa, apartamento etc. não está individualizado, mas abrange também outros imóveis.

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: Não havendo embargos, a Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida, utilizando a natureza **"4. Arrematação (em leilão ou hasta pública)"** e o respectivo ITBI, pago, **dentro de 15 (quinze) dias da data da lavratura do auto de arrematação.**

Em caso de apresentação de embargos, a declaração deverá ser preenchida, utilizando a natureza **"31. Rejeição dos embargos à arrematação"** e o respectivo ITBI, pago, **dentro de 10 (dez) dias da data do trânsito em julgado da decisão que os rejeitou.**

Conforme art. 16 da Lei Municipal nº 11.154, de 30 de dezembro de 1991, a falta de recolhimento ou recolhimento a menor do imposto nos prazos acima descritos impõe ao sujeito passivo 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 moratórios de 1% ao mês.

OBSERVAÇÃO: Caso a carta de arrematação tenha sido extraída dentro de 15 (quinze) dias da data do auto de arrematação, o ITBI deverá ser recolhido **ATÉ A DATA DA EXPEDIÇÃO DA CARTA**, exceto se houver embargos à arrematação ou embargos de terceiros, hipótese em que o imposto deverá ser recolhido dentro de 10 (dez) dias do trânsito em julgado da decisão que rejeitá-los.
