

Alienação em leilão ou hasta pública (Arrematação)

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/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 auto 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**. 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: “**4. Arrematação**”, se não tiver sido interposto embargos, ou “**21. Demais Sentenças Judiciais**”, se houver apresentação de embargos.

6) Os campos relativos à identificação das partes envolvidas deverão ser preenchidos com o nome / razão social e o CPF / CNPJ de:

- Todos os arrematantes, caso tenha sido selecionado como natureza de transação o item “**4. Arrematação**”;
- Todos os adquirentes e transmitentes, bem como o endereço completo do primeiro (ou único) adquirente, caso tenha sido selecionado como natureza de transação o item “**21. Demais Sentenças Judiciais**”, considerando ainda o seguinte:

- a) Quanto aos adquirentes, devem ser identificados todas as pessoas físicas e/ou jurídicas que arremataram o imóvel em questão;
- b) Quanto aos transmitentes, devem ser identificados todas as pessoas físicas e/ou jurídicas que constam como executadas no processo de cobrança judicial ou extrajudicial.

7) O campo “Valor da Transação” deverá ser preenchido com o respectivo **Valor pelo qual o bem imóvel foi arrematado**.

8) O campo “Data do auto de arrematação” deverá ser preenchido com data da lavratura do auto de arrematação, caso tenha sido selecionado como natureza de transação o item “**4. Arrematação**”;

9) O campo “Data do trânsito em julgado da sentença” deverá ser preenchido com a data do trânsito em julgado da decisão que rejeitou os embargos, caso tenha sido selecionado como natureza de transação o item “**21. Demais Sentenças Judiciais**”.

Alienação em leilão ou hasta pública (Arrematação)

- 10) 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 Presidente da XXª Hasta Pública Unificada, Dr. JOÃO DA SILVA, o senhor JOEL SILVEIRA, leiloeiro oficial credenciado, responsável pela apregoação do bem e o arrematante, 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, telefone (11) 91234567 e (11) 89123456, 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 e matriculado no 1º CRI sob o nº 00.000, 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 nº 0001234-56.2017.890.1234, que a Justiça Pública move em face de JOSÉ SILVÉRIO, em trâmite na 2ª Vara Criminal Federal de São Paulo, constante do Edital de Leilão devidamente publicado.

Determina o Juiz Federal Presidente que o arrematante compareça pessoalmente à Vara em que tramita o processo, após 15 (quinze) dias do leilão, apresentando sua via do Auto de Arrematação, para requerer a Carta de Arrematação a ser expedida nos termos do artigo 703 do Código de Processo Civil, para viabilidade da transferência da posse e do domínio do bem e, ainda, cópia dos documentos necessários para instrução da referida Carta.

ORIENTAÇÕES A SEREM ADOTADAS:

- Se não houver apresentação de embargos, o arrematante deverá preencher a Declaração de Transações Imobiliárias dentro de 15 (quinze) dias da data da lavratura do auto de arrematação, devendo informar como Arrematante, GABRIEL SILVANO, como “Valor da Transação” o valor pelo qual o bem imóvel foi arrematado, qual seja, R\$ 700.000,00 e como “Data de transação”, a data da lavratura do auto, qual seja, 10/09/2017;
 - Se a arrematação tiver sido embargada, o arrematante deverá aguardar o trânsito em julgado da decisão que rejeitar os embargos para preencher a Declaração de Transações Imobiliárias. Transitada em julgado a referida decisão, o contribuinte terá 10 (dez) dias para efetuar o preenchimento da declaração em questão, devendo informar como adquirente, GABRIEL SILVANO, como transmitente, JOSE SILVÉRIO, como “Valor da Transação” o valor pelo qual o bem imóvel foi arrematado, qual seja, R\$ 700.000,00, e como “Data de transação”, a data do trânsito em julgado da decisão que rejeitar os embargos à arrematação ou embargos de terceiros.
- 11) 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.

A presente orientação deverá ser adotada, principalmente, nos casos em que o juiz afastar o Valor Venal de Referência, autorizando o recolhimento do ITBI-IV com base no Valor Venal de IPTU, ou ainda com base no valor pelo qual o bem imóvel foi arrematado.

Alienação em leilão ou hasta pública (Arrematação)

- 12) 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:
- Quando o Valor de Avaliação for superior ao Valor pelo qual o bem imóvel foi arrematado, o campo “Valor autorizado pelo juízo” deverá ser preenchido com o **Valor de Avaliação apurado pela administração**;
 - Quando o Valor de Avaliação for inferior ao Valor pelo qual o bem imóvel foi arrematado, o campo “Valor autorizado pelo juízo” deverá ser preenchido com o **Valor pelo qual o bem imóvel foi arrematado**.
- 13) Em havendo liminar ou decisão judicial que autorize o recolhimento do ITBI-IV em data diversa da do auto de arrematação, 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.
- 14) 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.
- 15) Caso a data do auto de arrematação, ou, em caso de apresentação de embargos, a data do trânsito em julgado da decisão que os rejeitou, 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.
- 16) 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 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 de um terço do imóvel, deverá ser inserida como proporção transmitida 33,33%, cabendo ao contribuinte, tão somente, digitar “33,33” no campo %.

Alienação em leilão ou hasta pública (Arrematação)

- 17) 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.
- 18) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em "**Avançar**" e, depois, em "**Emitir Guia de Recolhimento**".
- 19) 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 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 15 (quinze) dias da data da lavratura do auto de arrematação, ou, em caso de apresentação de embargos, dentro de 10 (dez) dias da data do trânsito em julgado da decisão que os rejeitou, 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.