

Adjudicação compulsória

NOTA INICIAL: Nos casos em que, diante de uma promessa ou compromisso de compra e venda quitada, o promitente vendedor se recusa a outorgar a escritura definitiva, o compromissário comprador poderá ingressar com a 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, constituindo 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/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) 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, o campo “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o respectivo **número do INCRA**.
- 4) Como “**Natureza da transação**”, contribuinte deverá selecionar a opção: “**5. Adjudicação compulsória**”.
- 5) Os campos relativos à identificação das partes envolvidas deverão ser preenchidos com o CPF / CNPJ e o nome / razão social de todos os adquirentes (ou seja, daqueles que estão adquirindo o imóvel a que se refere a adjudicação compulsória).

- 6) Deverá ser informado também todos os transmitentes (ou seja, aqueles que eram proprietários do imóvel antes da adjudicação compulsória);
- 7) Em seguida, deverá ser preenchido o campo “**Valor estabelecido na sentença, ou, na sua ausência, preço ou valor do compromisso de compra e venda**”.
- 8) Havendo liminar ou decisão 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 o juiz, deverá ser utilizado como base para o recolhimento do imposto.
- 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:
 - Se a transmissão for da metade ideal do imóvel, deverá ser inserido como proporção transmitida o percentual de 50%, sendo necessário digitar somente “50” no campo %;
 - Se a transmissão for de um terço do imóvel, deverá ser inserido como proporção transmitida o percentual de 33,33%, sendo necessário digitar somente “33,33” no campo %.
- 10) Após isto, deverá ser preenchido o campo “**Data do trânsito em julgado**” (entenda-se, a data do trânsito em julgado da decisão que julgou procedente o pedido de adjudicação compulsória).
Para fins de ilustração, suponhamos que, nas folhas da sentença proferida (frente e verso), conste os seguintes trechos:

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

XXXXXXXXXXXXX – 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

XXXXXXXXXXXXX – Juiz de Direito

Orientação: O campo “Valor estabelecido na sentença, ou, na sua ausência, preço ou valor do compromisso de compra e venda” deverá ser preenchido com o montante de **R\$ 100.000,00** e o campo “Data do trânsito em julgado” com a informação **27/09/2016**.

Adjudicação compulsória

- 11) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o Cartório de Registro de Imóveis e preencher o n° da respectiva matrícula ou transcrição.
- 12) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em "**Avançar**" e, depois, em "**Calcular Imposto**" e, por fim, em "**Emitir Guia Pagamento**".
- 13) 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, 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 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.

Fim das orientações
