

## 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/](http://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 colocado o “**Valor estabelecido na sentença, ou, na sua ausência, preço ou valor do compromisso de compra e venda**”.
- 7) Havendo liminar ou decisão 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 o juiz, deverá ser utilizado como base para o recolhimento do imposto.
- 8) Após isso, deverá ser selecionado se está sendo transmitida a totalidade do imóvel e, em caso negativo, colocar a proporção.
  - Sendo a transmissão, por exemplo, da metade ideal, a proporção será de 50%, devendo digitar somente “50” no campo  %;
  - Sendo a transmissão de um terço do imóvel, a proporção será de 33,33%, devendo digitar somente “33,33” no campo  %.
- 9) Como “**Tipo de instrumento**”, deverá ser selecionado uma das duas opções a seguir:
  - Sentença que homologou o pedido de adjudicação compulsória;
  - Adjudicação compulsória extrajudicial efetivada junto ao Registro de Imóveis.
- 10) Conforme o tipo de instrumento selecionado, o campo relativo à data deverá ser preenchido com a:
  - Data do trânsito em julgado (entenda-se, a data da decisão que julgou procedente o pedido de adjudicação compulsória); ou
  - Data em que se pretende registrar a adjudicação compulsória.

Ilustrando os casos de adjudicação compulsória judicial, suponhamos que, nas folhas da sentença proferida (frente e verso), conste o seguinte:

## 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

Neste caso, deverá ser preenchido:

- como “**Valor estabelecido na sentença, ou, na sua ausência, preço ou valor do compromisso de compra e venda**”: R\$ 100.000,00;
- como “**Tipo de Instrumento**”: Sentença que homologou o pedido de adjudicação compulsória; e
- como “**Data do trânsito em julgado**”: 27/09/2016.

## Adjudicação compulsória

- 11) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o Cartório de Registro de Imóveis e preencher o nº 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 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](http://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)"**.
- 14) Caso ainda haja dúvidas, utilize o Atendimento à Distância pelo Portal SP156 ([sp156.prefeitura.sp.gov.br](http://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 e especificado para o imóvel em si, 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:** *A Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida e o respectivo ITBI, pago:*

- *no caso de adjudicação compulsória judicial: dentro de 10 (dez) dias da data do trânsito em julgado em sentença que julgou procedente o pedido de adjudicação compulsória;*
- *no caso de adjudicação compulsória extrajudicial: até a data do registro da adjudicação compulsória efetivada junto ao respectivo Cartório de Registro de Imóveis.*

*A falta de pagamento ou pagamento a menor do ITBI nos prazos acima descritos geram 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.*