PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Remição

NOTA INICIAL: *A remição se opera quando, diante de uma cobrança judicial ou extrajudicial de dívida expressa em quantia certa, o cônjuge, ascendente ou descendente do devedor adquire o imóvel penhorado ou arrecadado no processo de insolvência, depositando o preço pelo qual o bem havia sido alienado ou adjudicado, com objetivo de impedir a sua expropriação no respectivo processo de execução.*

Lavrado o auto de remição, ou prolatada a sentença que defere o pedido de remição, a operação 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 remição ou sentença que deferir o pedido de remição.

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: ***"16. Remição"***, 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 completo e CPF de:
   - Todos os remitentes e remidos, bem como o endereço completo do primeiro (ou único) remitente, caso tenha sido selecionado como natureza de transação o item ***"16. Remição"***; considerando ainda o seguinte:
     a) Quanto aos remitentes, devem ser identificados todas as pessoas físicas que adquiriram o imóvel em questão para impedir a sua expropriação no processo de cobrança judicial ou extrajudicial;
     b) Quanto aos remidos, devem ser identificados todas as pessoas físicas que constam como executadas no processo de cobrança judicial ou extrajudicial.
   - 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 que adquiriram o imóvel em questão para impedir a sua expropriação no processo de cobrança judicial ou extrajudicial;
     b) Quanto aos transmitentes, devem ser identificados todas as pessoas físicas 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 remido**.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Remição

8) O campo “Data do auto de remição” deverá ser preenchido com data da lavratura do auto de remição, caso tenha sido selecionado como natureza de transação o item ***“16. Remição”***;

9) A campo “Data do trânsito em julgado da sentença” deverá ser preenchido com a respectiva 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”***.

10) Para fins de ilustração, suponhamos o seguinte **auto de remição:**

> ***AUTO DE REMIÇÃO***
>
> *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 a requerente, ANDIRA SILVÉRIO, portadora do RG nº 00000000, domiciliada na RUA XXXXXXXX, 195, CIDADE JARDIM, CEP 00000-000, SÃO PAULO/SP, foi determinada a lavratura do presente Auto de Remição da casa na Rua Dezenove, n° 4.312, matriculada no 1° CRI sob o n° 00.000, ora remido pela requerente, pelo valor de avaliação, R$ 700.000,00 (Setecentos mil reais), que se encontra penhorado nos autos do processo de execução nº 0001234-56.2017.890.1234, movido em face de JOSÉ SILVÉRIO, em trâmite na 2ª Vara Criminal Federal de São Paulo.*
>
> *Determina o Juiz Federal Presidente que a requerente compareça pessoalmente à Vara em que tramita o processo, após 15 (quinze) dias, apresentando sua via do Auto de Remição, para requerer a Carta de Remição, a ser expedida nos termos do artigo 790 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, a requerente deverá preencher a Declaração de Transações Imobiliárias dentro de 15 (quinze) dias da data da lavratura do auto de remição, devendo informar como remitente, ANDIRA SILVÉRIO, como remido, JOSE SILVÉRIO, como “Valor da Transação”, o valor pelo qual o bem foi remido, qual seja, R$ 700.000,00, e como “Data de transação”, a data da lavratura do auto, qual seja, 10/09/2017;*
- *Se a remição tiver sido embargada, a requerente 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, ANDIRA SILVÉRIO, como transmitente, JOSE SILVÉRIO, como “Valor da Transação”, o valor pelo qual o bem foi remido, qual seja, R$ 700.000,00, e como “Data de transação”, a data do trânsito em julgado da respectiva decisão que rejeitar os embargos.*

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.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Remição

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:

   a) Quando o Valor de Avaliação for superior ao Valor pelo qual o bem imóvel foi remido, o campo "Valor autorizado pelo juízo" deverá ser preenchido com o ***Valor de Avaliação apurado pela administração***;

   b) Quando o Valor de Avaliação for inferior ao Valor pelo qual o bem imóvel foi remido, o campo "Valor autorizado pelo juízo" deverá ser preenchido com o ***Valor pelo qual o bem imóvel foi remido***.

13) Em havendo liminar ou decisão judicial que autorize o recolhimento do ITBI-IV em data diversa do auto de remição, ou da sentença que deferiu o pedido de remição, 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 remição, da sentença que deferiu o pedido de remição, ou, em caso de interposição de embargos, 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 9° 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 for de um terço do imóvel, deverá ser inserida como proporção transmitida 33,33%, cabendo ao contribuinte, tão somente, digitar "33,33" no campo _____ %.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Remição

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/.

    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 remição, 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.*