

Cessão de direitos hereditários (ou sucessórios)

NOTA INICIAL: A cessão de direitos hereditários (ou sucessórios) é o negócio jurídico por meio do qual, antes de concluída a partilha ou adjudicação, o herdeiro legal ou testamentário cede ou transfere a outrem, total ou parcialmente, o quinhão ou legado de que dispõe em virtude da abertura da sucessão causa mortis (entenda-se, aquela decorrente da morte ou falecimento da pessoa natural).

Pelo atual Código Civil (o que abrange atos praticados a partir de 10 de janeiro de 2003), a cessão de direitos hereditários (ou sucessórios) só pode ser ocorrer mediante escritura pública ou termo judicial lavrado nos autos do processo judicial de inventário ou arrolamento (lembrando que a cessão de direitos hereditários formalizada por instrumento particular é ineficaz, mesmo que subscrito por duas ou mais testemunhas).

Só haverá incidência do ITBI-IV se a cessão de direitos sucessórios for onerosa (ou seja, se houver pagamento de preço certo em dinheiro pela aquisição dos direitos hereditários relativos à parte, ou à totalidade, do acervo patrimonial deixado pelo falecido).

- 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 imóveis rurais, o campo “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o respectivo **número do INCRA**.

- 4) Em todos os casos, a Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida com base nas informações constantes na escritura pública ou termo judicial de cessão de direitos hereditários.
- 5) Como “**Natureza da transação**” deverá ser selecionado: “**8. Cessão de direitos hereditários (ou sucessórios)**”.
- 6) Os campos relativos à identificação das partes envolvidas deverão ser preenchidos com o CPF / CNPJ e o nome / razão social de todos os cessionários e cedentes.
- 7) Em seguida, deverá ser preenchido o campo “**Valor (ou preço da cessão)**”.
- 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 %.

Cessão de direitos hereditários (ou sucessórios)

10) Como “**Tipo de instrumento**”, deverá ser selecionado uma das duas opções a seguir:

- Termo judicial de cessão de direitos hereditários ou sucessórios;
- Escritura pública de cessão de direitos hereditários ou sucessórios;

11) Conforme o tipo de instrumento selecionado, o campo relativo à data deverá ser preenchido com a:

- Data do termo judicial de cessão de direitos; ou
- Data da escritura pública de cessão de direitos.

12) Caso a cessão de direitos hereditários tenha sido formalizada mediante escritura pública, o campo “**Cartório de notas**” deverá ser preenchido com o respectivo tabelionato de notas, bem como o Município e UF aonde o mesmo se situa (*Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP*).

13) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o Cartório de Registro de Imóveis e preencher o nº da respectiva matrícula ou transcrição.

14) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Calcular Imposto**” e, por fim, em “**Emitir Guia Pagamento**”.

15) 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, até a data da escritura pública de cessão de direitos sucessórios (ou hereditários), ou dentro de 10 (dez) dias da data do respectivo termo judicial, 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.
