

Realização (ou integralização) de capital

- 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 contrato social, alteração contratual ou escritura pública na qual o imóvel foi conferido à pessoa jurídica como forma de realização ou integralização do capital.
- 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: “**20. Demais atos onerosos translativos de imóveis**”.
- 6) Os campos relativos à identificação:
 - Do adquirente: deverão ser preenchidos com a razão social, o CNPJ e o endereço completo da sociedade cujo capital está sendo integralizado com o bem imóvel em questão;
 - Do transmitente: deverão ser preenchidos com o nome / razão social e o CPF / CNPJ de todos sócios que estão integralizando capital com o bem imóvel em questão.
- 7) O campo “Valor da transação” deverá ser preenchido com o **Valor declarado para o imóvel no contrato social, alteração contratual ou escritura pública na qual foi promovida a conferência do bem à pessoa jurídica**.
- 8) Em havendo liminar ou decisão judicial 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 a autoridade judicial, deverá ser utilizado como base para o recolhimento do imposto.
- 9) 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 declarado para o imóvel no contrato social, alteração contratual ou escritura pública por meio da qual foi promovida a conferência do bem à pessoa jurídica, 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 declarado para o imóvel no contrato social, alteração contratual ou escritura pública por meio da qual foi promovida a conferência do bem à pessoa jurídica, o campo “Valor autorizado pelo juízo” deverá ser preenchido com o **Valor declarado para o imóvel no contrato social, alteração contratual ou escritura pública por meio da qual foi promovida a conferência do bem**.

Realização (ou integralização) de capital

- 10) O campo “Data de transação” deverá ser preenchido com:
- a) a data do contrato social, da alteração contratual ou da escritura pública por meio da qual o bem foi conferido à pessoa jurídica, quando se tratar de sociedade registrada na Junta Comercial, independentemente do valor dos imóveis envolvidos;
 - b) a data do contrato social, da alteração contratual ou da escritura pública por meio da qual o bem foi conferido à pessoa jurídica, quando se tratar de sociedade registrada no Registro Civil de Pessoas Jurídicas (RCPJ), se o valor do imóvel envolvido na operação for igual ou inferior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País;
 - c) a data da escritura pública por meio da qual o bem foi conferido à pessoa jurídica, quando se tratar de sociedade registrada no Registro Civil de Pessoas Jurídicas (RCPJ), se o valor do imóvel envolvido na operação for superior a 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, não podendo ser considerada a data do contrato social ou da alteração contratual em que houve a integralização.

OBSERVAÇÃO: *O ITBI-IV é devido independentemente do arquivamento dos atos na Junta Comercial, uma vez que este evento possui relevância no âmbito do direito civil, mas não corresponde ao momento que o legislador municipal elegeu como sendo o de incidência do imposto, razão pela qual não deve ser utilizado para determinação dos efeitos tributários.*

ORIENTAÇÃO ADICIONAL: *Se, em alguma das hipóteses descritas nos itens (a) e (b), a integralização de capital mediante bem imóvel tiver sido efetuada no próprio instrumento particular de contrato social, ou em alguma de suas alterações, o campo “Data de transação” deverá ser preenchido com a data do próprio instrumento, e não com a do registro na Junta Comercial.*

ORIENTAÇÃO SUPLEMENTAR: *Se, em alguma das hipóteses descritas nos itens (a) e (b), a integralização de capital mediante bem imóvel tiver sido efetuada no próprio instrumento particular de contrato social, ou em alguma de suas alterações e, posteriormente, tiver sido lavrada escritura pública conferindo o bem para a sociedade cujo capital já foi integralizado, o campo “Data de transação” deverá ser preenchido com a data do contrato social ou da alteração contratual em que houve a integralização.*

- 11) Em havendo liminar ou decisão judicial que autorize o recolhimento do ITBI-IV em data diversa da do contrato social, alteração contratual ou escritura pública por meio da qual o imóvel foi conferido à pessoa jurídica, 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.
- 12) 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.
- 13) Caso a data do contrato social, alteração contratual ou escritura pública por meio da qual o imóvel foi conferido à pessoa jurídica 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 1º de dezembro de 1965.

Realização (ou integralização) de capital

14) Caso a data do contrato social, da alteração contratual ou da escritura pública por meio da qual o imóvel foi conferido à pessoa jurídica esteja **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 via *internet* um atendimento para tratar do assunto, por meio do seguinte endereço eletrônico <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.

15) Com relação ao campo "Tipo de instrumento", deverá ser selecionada a opção "Particular", caso a realização ou integralização de capital mediante bem imóvel tiver sido efetuada no próprio instrumento particular de contrato social, ou em alguma de suas alterações.

16) Caso a realização ou integralização de capital mediante bem imóvel tiver sido efetuada através de escritura pública, o contribuinte deverá ser selecionar a opção "Público", devendo ser preenchido, em seguida, o campo "Cartório de notas" com o respectivo tabelionato de notas e, ao final, o Município e UF aonde o mesmo se situa (*Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP*).

17) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar se, de acordo com o respectivo contrato social, alteração contratual ou escritura pública, está sendo transmitida a totalidade do imóvel e, em caso negativo, colocar a respectiva proporção transmitida (em formato percentual), conforme exemplificado no item a seguir.

18) 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 %.

19) 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.

20) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em **"Avançar"** e, depois, em **"Emitir Guia de Recolhimento"**.

21) 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, p.ex., do apartamento cujo IPTU ainda engloba a totalidade do edifício, ou ainda, da casa situada em um lote de 125 m² cujo lançamento de IPTU ainda se refere ao terreno não desdobrado de 250 m².

Realização (ou integralização) de capital

ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS: *Conforme artigos 3º e 4º da Lei Municipal nº 11.154, de 30 de dezembro de 1991, não haverá incidência do ITBI-IV nas transações imobiliárias decorrentes da realização ou integralização de capital.*

*Contudo, a não-incidência acima descrita está condicionada à comprovação por parte da adquirente de que mais da metade de suas receitas operacionais **NÃO** são decorrentes de compra e venda, locação ou arrendamento de bens imóveis.*

Conforme artigo 19 da Lei nº 11.154, de 1991, os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos não poderão promover o registro ou a lavratura de quaisquer atos relacionados à transmissão imobiliária decorrente da realização ou integralização de capital, sem que seja apresentado o comprovante de pagamento de tributo ou a prova do reconhecimento administrativo da não-incidência do ITBI-IV.

*Para maiores esclarecimentos a respeito, o contribuinte deverá acessar o link www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi e clicar em “**Não-incidência**”.*