

Cessão de direitos do adjudicatário

NOTA INICIAL: A cessão de direitos dessa natureza se opera quando o adjudicatário resolve ceder ou transferir a outrem os direitos que possui sobre o imóvel adjudicado, antes da expedição da respectiva carta de adjudicação. A operação poderá ser onerosa ou gratuita, conforme haja, ou não, pagamento de preço certo (normalmente em dinheiro) ao adjudicatário. Se a transação for onerosa, haverá incidência do ITBI-IV sobre a operação, devendo o imposto ser recolhido pelo cessionário.

- 1) O contribuinte deverá acessar a página eletrônica do ITBI através do link www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi/ e, em seguida, clicar em **Declaração de Transações Imobiliárias**.
- 2) Para imóveis urbanos, o campo “**Cadastro do imóvel**” deverá ser preenchido com o **nº de contribuinte do IPTU**. Para imóveis rurais, o “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o **nº do INCRA**.
- 3) Como “**Natureza da transação**”, o contribuinte deverá selecionar o item: “**9. Cessão de direitos do adjudicatário**”.
- 4) Como “**Valor (ou preço) da cessão**” deverá ser inserida a quantia paga pelo cessionário, ao cedente, para adquirir os direitos do adjudicatário.
- 5) Após isto, deverá ser selecionado se está sendo transmitida a totalidade do imóvel e, em caso negativo, colocar a proporção transmitida. Se a transmissão for, por exemplo, de um terço do imóvel, a proporção será de 33,33%, devendo digitar somente “33,33” no campo %.
- 6) Como “**Tipo de instrumento**”, deverá ser selecionado uma das duas opções a seguir:
 - Termo judicial de cessão de direitos; ou
 - Escritura pública de cessão de direitos.

- 7) 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.
- 8) Caso a transação tenha sido formalizada por escritura pública, o campo “**Cartório de notas**” deverá ser preenchido com o respectivo tabelionato de notas e, ao final, o Município e UF aonde o mesmo se situa (Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP).
- 9) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o Cartório de Registro de Imóveis e preencher o nº da matrícula ou transcrição do imóvel.
- 10) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Calcular Imposto**” e, por fim, em “**Emitir Guia Pagamento**”.
- 11) 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 com toda a documentação necessária.

ATENÇÃO: A Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida e o respectivo ITBI-IV, pago, até a data da lavratura da escritura pública de cessão de direitos do adjudicatário ou dentro de 10 (dez) dias da data do respectivo termo judicial de cessão de direitos, lavrado nos autos do processo de execução, sob pena de multa de 0,33%, por dia de atraso, sobre o valor do imposto, até o limite de 20%, além de atualização monetária e juros de 1% ao mês.