

Formulário para autuação de pedido administrativo – Modelo 8
**Reconhecimento da não incidência do ITBI-IV sobre o valor da
construção de imóveis em condomínio**

Cadastro do imóvel (SQL)	Endereço do imóvel

Caso o pedido envolva mais de 5 (cinco) imóveis, favor mencioná-los no “Modelo anexo - Aditamento: Inclusão de outros imóveis”.

Identificação do requerente			
Nome do requerente:			
Identidade (RG):		CPF/CNPJ:	
Endereço:			
Nº	Compl.:	Telefone:	
Bairro:			CEP:
Cidade:			UF:
E-mail:			

Identificação do procurador (caso haja)	
Nome do procurador:	
Identidade (RG):	CPF/CNPJ:

Pedido
[] Requeiro o reconhecimento da não incidência do ITBI-IV sobre o valor das construções contratadas pelos próprios adquirentes ou cessionários através do regime de administração a preço de custo

Justificativa

Declaro, sob as penas da lei, que as informações aqui prestadas são verdadeiras.	
_____	_____/_____/____
ASSINATURA DO INTERESSADO	DATA

(Vide próxima página)

INFORMAÇÕES GERAIS

O presente pedido é cabível quando o contribuinte ou interessado quiser pleitear o reconhecimento expresso por parte da administração de que o valor das construções não deverá ser considerado para fins de apuração da base de cálculo do ITBI-IV.

O deferimento do pedido de reconhecimento de não incidência do ITBI-IV está condicionado à comprovação de que:

- a construção foi contratada **pelo regime de administração a preço de custo**, sendo necessário para tanto a satisfação dos requisitos previstos no artigo 58 da Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; e
- o ingresso do comprador, adquirente ou cessionário no empreendimento imobiliário ocorreu antes do início das obras, ou no decorrer delas.

Este formulário deverá ser utilizado **somente quando o imóvel que está sendo adquirido ou cedido for integrante de edifício de apartamentos ou condomínio de casas.**

O acolhimento total ou parcial deste pedido não exime o contribuinte de providenciar o recolhimento do ITBI-IV sobre a fração ideal de terreno.

Caso o ingresso no empreendimento imobiliário tenha ocorrido no decorrer das obras, o ITBI-IV deverá ser recolhido não somente sobre a fração ideal de terreno, mas também sobre as benfeitorias pré-existentes (ou seja, as já incorporadas ao terreno antes da entrada do comprador, adquirente ou cessionário no empreendimento imobiliário).

DISPOSIÇÕES LEGAIS

Lei Federal nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964

Art. 58. Nas incorporações em que a construção fôr contratada pelo regime de administração, também chamado "a preço de custo", será de responsabilidade dos proprietários ou adquirentes o pagamento do custo integral de obra, observadas as seguintes disposições:

I - tôdas as faturas, duplicatas, recibos e quaisquer documentos referentes às transações ou aquisições para construção, serão emitidos em nome do condomínio dos contratantes da construção;

II - tôdas as contribuições dos condôminos para qualquer fim relacionado com a construção serão depositadas em contas abertas em nome do condomínio dos contratantes em estabelecimentos bancários, as quais, serão movimentadas pela forma que fôr fixada no contrato.

DOCUMENTAÇÃO BÁSICA

Documento	Via / Autenticidade	Descrição
Contrato prévio ou preliminar de compra e venda	1 Cópia simples	Promessa ou compromisso de compra e venda relativo ao terreno, ou cessão de direitos relativos a compromisso de compra e venda do terreno
Instrumento de transmissão	1 Cópia simples	Minuta da escritura de compra e venda ou autos da ação de adjudicação compulsória
IPTU do imóvel	1 Original ou Cópia Simples	Notificação/Recibo do IPTU ou Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel (disponível no site da Prefeitura)
Matrícula do imóvel	1 Original ou Cópia simples	Certidão imobiliária atualizada (matrícula) do imóvel em questão
Instituição e especificação	1 Original com Cópia simples	Instrumento de instituição e especificação de condomínio devidamente registrado em cartório
Convenção de condomínio	1 Original com Cópia simples	Convenção de condomínio devidamente registrado em cartório
Ata de assembleia	1 Original com Cópia simples	Ata de assembleia em que foi deliberada a contratação da construção
Data do início da obra	1 Original com Cópia simples	Declaração por escrito e assinada pela construtora informando a data do início das obras
Notas fiscais	1 Original com Cópia simples	Notas fiscais de materiais e serviços em nome do condomínio de compradores
CNPJ do condomínio	1 Cópia simples	Extrato do CNPJ do condomínio de compradores
Cronograma físico financeiro	1 Cópia simples	Cronograma físico financeiro da obra (específico para a unidade que está sendo adquirida)
Comprovante de conta	1 Cópia simples	Comprovante da(s) conta(s) bancária(s) em nome do condomínio de compradores
Documentos pessoais	1 Original com Cópia simples	RG e CPF do interessado (e, se for o caso, do seu procurador), acompanhado do contrato social, caso o requerente seja pessoa jurídica
Procuração específica (se for o caso)	1 Original ou Cópia simples	Pode ser pública ou particular com firma reconhecida, sendo necessária somente se a pessoa que assinar o formulário não for a mesma que pretende adquirir (ou ceder) a unidade

ESCLARECIMENTOS ADICIONAIS

O contribuinte ou interessado poderá, **ao invés de preencher o presente formulário**, entrar no sistema de **Gestão de Benefícios Fiscais (GBF)** e efetuar uma declaração eletrônica, a ser apresentada:

- No cartório ou tabelionato de notas para lavratura da escritura pública; ou
- No cartório de registro de imóveis para registro do instrumento particular, escritura pública ou sentença judicial por meio do qual foi formalizada a transação imobiliária.

Para emissão da declaração, será necessário anexar (em PDF):

- a) Ata de assembleia em que foi deliberada a contratação da construção;
- b) Certidão imobiliária atualizada (matrícula) dos imóveis transmitidos;
- c) Comprovante de Inscrição no CNPJ do condomínio de compradores;
- d) Convenção de condomínio devidamente registrado em cartório;
- e) Cronograma físico financeiro da obra (específico para a unidade autônoma que está sendo adquirida);
- f) Declaração por escrito e assinada pela construtora informando a data do início das obras;
- g) Extrato Bancário em Nome do Condomínio de Compradores;
- h) Instrumento de instituição e especificação de condomínio devidamente registrado em cartório;
- i) Minuta de escritura de compra e venda ou autos de adjudicação compulsória;
- j) Notas fiscais de materiais e serviços em nome do condomínio de compradores.
- k) Promessa ou compromisso de compra e venda relativa à fração ideal do terreno.

Para acessar o sistema de Gestão de Benefícios Fiscais (GBF), o usuário deverá acessar o link <http://gbf.prefeitura.sp.gov.br/>, informando, em seguida, o CNPJ / CPF do declarante, bem como a respectiva Senha Web).

Após a emissão, o declarante poderá:

- Cancelar a declaração: quando entender que, na verdade, não faz jus ao benefício fiscal, devendo, neste caso, providenciar o pagamento do imposto devido;
- Retificar a declaração: quando for necessário incluir novos dados ou documentos, ou ainda, alterar dados declarados equivocadamente, devendo ser providenciada dentro de 90 (noventa) dias do fato ou situação que enseja a respectiva alteração.

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

BASE LEGAL: Instrução Normativa SF/SUREM Nº 13, de 24 de agosto de 2018.

ACOMPANHAMENTO DO PROCESSO

1. O interessado poderá acompanhar o andamento do processo de restituição, via internet, por meio do endereço <http://simprocservicos.prefeitura.sp.gov.br/Forms/Principal.aspx>, devendo clicar em **“Consulte um processo por número/documento Acompanhe sua solicitação”** e, em seguida, digitar o respectivo número do processo eletrônico, no campo **“Número (Processo/Documento/Solicitação)”**.
2. O acesso ao resultado do processo ocorrerá por um dos seguintes meios:
 - 2.1. **Requerente pessoa física:** Deverá acessar, via internet, o endereço <http://www.docidadesp.imprensaoficial.com.br/>, informando o respectivo número do processo eletrônico no campo de **“busca por palavra-chave”**;
 - 2.2. **Requerente pessoa jurídica estabelecido no município de São Paulo:** Deverá acessar, via internet, o **DEC - DOMICÍLIO ELETRÔNICO DO CIDADÃO PAULISTANO** (instituído pela Lei nº 15.406/2011, regulamentado pelo Decreto nº 56.223/2015 e normatizado pela Instrução Normativa SF/SUREM nº 14/2015), por meio do endereço <https://dec.prefeitura.sp.gov.br>, ficando a administração, nestes casos, dispensada de efetuar a publicação no Diário Oficial da Cidade, bem como a intimação pessoal ou o envio do comunicado via postal;
 - 2.3. **Requerente pessoa jurídica estabelecido fora do município de São Paulo:** Deverá acessar, via internet, o endereço <http://www.docidadesp.imprensaoficial.com.br/>, informando o respectivo número do processo eletrônico no campo de **“busca por palavra-chave”**.