

Formulário para autuação de pedido administrativo – Modelo 8  
**Reconhecimento da não incidência do ITBI 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 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.

O deferimento do pedido de reconhecimento de não incidência do ITBI 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 exige o contribuinte de providenciar o recolhimento do ITBI sobre a fração ideal de terreno.

Caso o ingresso no empreendimento imobiliário tenha ocorrido no decorrer das obras, o ITBI 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](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi) e clicar “**Não-incidência**”.

**BASE LEGAL:** Instrução Normativa SF/SUREM N° 13, de 24 de agosto de 2018.

## ACOMPANHAMENTO DO PROCESSO

1. O interessado poderá acompanhar o andamento do processo, 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, por fim, digitar o n° do processo 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, endereço <https://diariooficial.prefeitura.sp.gov.br/>, digitando o número do processo em **“BUSCA EM MATÉRIAS”**, clicando em **“Busca avançada”** e, em seguida, na opção **“No conteúdo”** do menu **“Onde pesquisar”**, para, finalmente, selecionar como Tipo de documento **“Despacho deferido”** e clicar em **“Pesquisar”**.

Caso o sistema não tenha encontrado nada, selecione como Tipo de documento **“Despacho indeferido”** e clique novamente em **“Pesquisar”**.

**2.2. Requerente pessoa jurídica estabelecido no município de São Paulo:** Deverá acessar, via internet, o **DEC - DOMICÍLIO ELETRÔNICO DO CIDADÃO PAULISTANO** (Lei n° 15.406/2011, Decreto n° 56.223/2015 e IN SF/SUREM n° 14/2015) pelo 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, endereço <https://diariooficial.prefeitura.sp.gov.br/>, digitando o número do processo em **“BUSCA EM MATÉRIAS”**, clicando em **“Busca avançada”** e, em seguida, na opção **“No conteúdo”** do menu **“Onde pesquisar”**, para, finalmente, selecionar como Tipo de documento **“Despacho deferido”** e clicar em **“Pesquisar”**.

Caso o sistema não tenha encontrado nada, selecione como Tipo de documento **“Despacho indeferido”** e clique novamente em **“Pesquisar”**.