PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Permuta

A permuta é a operação mediante a qual as partes envolvidas se obrigam reciprocamente a transferir o domínio de uma coisa por outra equivalente.

Suponhamos que Paulo e Daniel tivessem ajustado entre si, mediante escritura pública, a permuta dos imóveis que possuem, de maneira que:

- ***O Imóvel 1, pertencente à Paulo, declarado na escritura por R$ 1.000.000,00, fosse transferido à Daniel; e***
- ***O Imóvel 2, pertencente à Daniel, declarado na escritura também por R$ 1.000.000,00, fosse transferido à Paulo.***

Neste caso, cada uma das partes deverá preencher uma "Declaração de Transações Imobiliárias" relativa à sua aquisição, conforme ilustrado a seguir:

Aquisição do Imóvel 1

1) O contribuinte deverá entrar no Portal eletrônico da Prefeitura, acessar o "link" *www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/itbi/*, clicar em "Declaração de Transações Imobiliárias" e preencher o formulário eletrônico em conformidade com as informações constantes na respectiva escritura pública de permuta.

2) O campo **"Cadastro do imóvel"** deverá ser preenchido c/ o número de contribuinte do IPTU (ou número do INCRA) relativo ao **Imóvel 1**.

3) O campo **"Natureza da transação"** deverá ser preenchido com a seguinte opção: ***"15 Permuta"***.

4) Nos campos relativos à identificação:
   - Do **"primeiro permutante"**, deverão ser informados o nome completo, o CPF e o endereço completo de quem adquiriu o Imóvel 1, ou seja, de **Daniel**;
   - Do **"segundo permutante"**, deverão ser informados o nome completo e o CPF de quem transmitiu o Imóvel 1, ou seja, de **Paulo.**

5) O campo **"Valor de transação"** deverá ser preenchido com o valor declarado na escritura, qual seja, **R$ 1.000.000,00**.

Aquisição do Imóvel 2

1) O contribuinte deverá entrar no Portal da Prefeitura, acessar o "link" *www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/financas/servicos/itbi/*, clicar em "Declaração de Transações Imobiliárias" e preencher o formulário eletrônico em conformidade com as informações constantes na respectiva escritura pública de permuta.

2) O campo **"Cadastro do imóvel"** deverá ser preenchido c/ o número de contribuinte do IPTU (ou número do INCRA) do **Imóvel 2**.

3) O campo **"Natureza da transação"** deverá ser: preenchido com a seguinte opção: ***"15 Permuta"***.

4) Nos campos relativos à identificação:
   - Do **"primeiro permutante"**, deverão ser informados o nome completo, o CPF e o endereço completo de quem adquiriu o Imóvel 2, ou seja, de **Paulo**;
   - Do **"segundo permutante"**, deverão ser informados o nome e o CPF de quem transmitiu o Imóvel 2, ou seja, de **Daniel.**

5) O campo **"Valor de transação"** deverá ser preenchido com o valor declarado na escritura, qual seja, **R$ 1.000.000,00**.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Permuta

Aquisição do Imóvel 1 (Continuação)

6) O campo “Data de transação” deverá ser preenchido com a data da lavratura da respectiva escritura pública de permuta.

7) Caso a data da lavratura da escritura pública de permuta 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 9° da Emenda Constitucional nº 18, de 1965;
   - **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 eletronicamente um atendimento para tratar do caso, por meio do endereço 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.

8) Como “Tipo de instrumento”, deverá ser selecionada 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)*.

9) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar se está sendo transmitida a totalidade do imóvel e, em caso negativo, colocar a respectiva proporção transmitida (em formato percentual).

   Se a transmissão, por exemplo, for da metade ideal do imóvel, deverá ser inserida como proporção transmitida 50%, cabendo ao contribuinte, tão somente, digitar “50” no campo _____ %.

Aquisição do Imóvel 2 (Continuação)

6) O campo “Data de transação” deverá ser preenchido com a data da lavratura da respectiva escritura pública de permuta.

7) Caso a data da lavratura da escritura pública de permuta 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, conforme art. 9° da Emenda nº 18 / 1965;
   - **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 eletronicamente um atendimento, por meio do endereço 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.

8) Como “Tipo de instrumento”, deverá ser selecionado “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)*.

9) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar se está sendo transmitida a totalidade do imóvel e, em caso negativo, colocar a respectiva proporção transmitida (em formato percentual).

   Se a transmissão, por exemplo, for da metade ideal do imóvel, deverá ser inserida como proporção transmitida 50%, cabendo ao contribuinte, tão somente, digitar “50” no campo _____ %.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Permuta

Aquisição do Imóvel 1 (Continuação)

10) 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.

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

12) Caso a transação se refira a imóvel cujo IPTU esteja lançado em Área Maior (A.M)*, ou ainda haja outras dúvidas a respeito, 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 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 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 lavratura da escritura pública de permuta, sob pena de multa diária 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.*

Aquisição do Imóvel 2 (Continuação)

10) 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.

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

12) 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 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 lançamento de IPTU ainda engloba a totalidade do edifício, ou da casa situada em um lote de 125 m2 cujo 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 lavratura da escritura pública de permuta, sob pena de multa diária 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.*