PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Arrematação (em leilão ou hasta pública)

NOTA INICIAL: *A arrematação é uma das modalidades de expropriação que se opera quando, diante de uma cobrança judicial ou extrajudicial de dívida expressa em quantia certa, o bem imóvel integrante do patrimônio do devedor for submetido a um leilão ou hasta pública e algum dos participantes adquiri-lo, ofertando o maior lance, devendo este valor ser utilizado para abatimento ou quitação do débito que está sendo cobrado.*

Lavrado o auto de arrematação, a expropriação poderá ser contestada mediante a apresentação de embargos.

---

1) O contribuinte deverá acessar o seguinte endereço:
www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/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, a Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida com base nas informações constantes no respectivo auto ou sentença de arrematação.

4) No caso de transações relativas a imóveis urbanos, o campo **"Cadastro do imóvel"** deverá ser preenchido com respectivo **número de contribuinte do IPTU**. Para imóveis rurais, o campo **"Cadastro do INCRA"** deverá ser preenchido com o respectivo **número do INCRA**.

5) Como **"Natureza da transação"**, contribuinte deverá selecionar a opção: ***"4. Arrematação (em leilão ou hasta pública)",*** se não tiverem sido apresentados embargos.

6) Os campos relativos à identificação das partes envolvidas na transação imobiliária deverão ser preenchidos com o CPF / CNPJ e o nome / razão social de todos os arrematantes.

7) Em seguida, deverá ser preenchido o campo ***"Valor pelo qual o bem foi arrematado"***.

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.

A presente orientação deverá ser adotada, principalmente, nos casos em que o juiz afastar o Valor Venal de Referência, autorizando o recolhimento do ITBI-IV com base no Valor Venal de IPTU, ou ainda com base no valor pelo qual o bem imóvel foi arrematado.

9) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar se está sendo transmitida a totalidade do imóvel e, em caso negativo, colocar a proporção transmitida (em formato percentual), conforme exemplificado a seguir:
- Se a transmissão for da metade ideal do imóvel, deverá ser inserida como proporção 50%, sendo necessário digitar somente "50" no campo [ ] %.
- Se a transmissão for de um terço do imóvel, deverá ser inserida como proporção 33,33%, sendo necessário digitar somente "33,33" no campo [ ] %.

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Arrematação (em leilão ou hasta pública)

10) Após isto, o contribuinte deverá preencher a ***Data do auto de arrematação*** *(correspondente ao dia, mês e ano da lavratura do auto de arrematação pelo juiz)*.

OBS.: A data do auto ou sentença de arrematação não deve ser confundida com a data da expedição da carta de arrematação.

11) Para fins de ilustração, suponhamos que o **auto de arrematação** tenha sido lavrado nos seguintes termos:

> ***AUTO DE ARREMATAÇÃO***
>
> *Aos dez dias do mês de setembro do ano de dois mil e dezessete, nesta Capital de São Paulo, no Auditório do Fórum das Execuções Fiscais, presentes o MM. Juiz Federal, Dr. JOÃO DA SILVA, e o exequente, GABRIEL SILVANO, inscrito no CPF sob nº 000.000.000-00, portador do RG nº 00000000, com endereço na RUA XXXXXXXX, 195, CIDADE JARDIM, CEP 00000-000, SÃO PAULO/SP, foi determinada a lavratura do presente Auto de Arrematação do imóvel situado na Rua Dezenove, n° 4.312, com área de terreno de 2.000 m2 e área edificada de 1.600 m2, cadastrado na Prefeitura do Município de São Paulo pelo n° de contribuinte (SQL) 000.000.0000-0, levado a Leilão Público realizado nesta data, que foi arrematado às 13:01 horas, por R$ 700.000,00 (Setecentos mil reais), que se encontra penhorado nos autos do processo de execução nº 0001234-56.2017.890.1234, que a Justiça Pública move em face de JOSÉ SILVÉRIO.*
>
> *Determina o Juiz Federal Presidente que o exequente compareça após 15 (quinze) dias, apresentando sua via do Auto de Arrematação, para requerer a Carta de Arrematação a ser expedida nos termos do artigo 685-B do Código de Processo Civil.*

ORIENTAÇÕES A SEREM ADOTADAS

CASO A ARREMATAÇÃO NÃO TENHA SIDO EMBARGADA:

- *A Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchido, utilizando como natureza **"4. Arrematação (em leilão ou hasta pública)"**, devendo informar como adjudicatário, GABRIEL SILVANO, como "Valor pelo qual o bem foi arrematado", o montante de R$ 700.000,00, e como "Data do auto de arrematação" 10/09/2017;*
- *Neste caso, o ITBI-IV deverá ser recolhido, **dentro de 15 (quinze) dias da data do auto de arrematação**.*

CASO A ARREMATAÇÃO TENHA SIDO EMBARGADA:

- *O arrematante deverá aguardar o trânsito em julgado da decisão que julgar os embargos:*
  - ***Tendo os embargos sido acolhidos:** arrematação fica desfeita ou tida como ineficaz, não havendo, portanto, incidência do ITBI-IV por ausência de transação imobiliária;*
  - ***Tendo os embargos sido rejeitados:** o adquirente terá que efetuar o preenchimento da declaração e recolher o ITBI-IV, utilizando como natureza da transação **"31. Rejeição dos embargos à arrematação"**, devendo informar como arrematante, GABRIEL SILVANO e como "Valor pelo qual o bem foi arrematado", o montante de R$ 700.000,00, preenchendo, em seguida, a data do trânsito em julgado da decisão que rejeitar os embargos, bem como os demais dados da transação imobiliária.*
- *Neste caso, o ITBI-IV deverá ser recolhido, dentro 10 (dez) dias da data do trânsito em julgado que rejeitou os embargos.*

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Arrematação (em leilão ou hasta pública)

12) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o respectivo Cartório de Registro de Imóveis e preencher o número da matrícula ou transcrição relativa ao imóvel arrematado em leilão ou hasta publica.

13) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em ***"Avançar"*** e, depois, em ***"Calcular Imposto"*** e, por fim, em ***"Emitir Guia Pagamento"***.

14) 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, por exemplo:

- *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: *Não havendo embargos, a Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida, utilizando a natureza* ***"4. Arrematação (em leilão ou hasta pública)"*** *e o respectivo ITBI-IV, pago,* ***dentro de 15 (quinze) dias da data da lavratura do auto de arrematação****.*

Em caso de apresentação de embargos, a declaração deverá ser preenchida, utilizando a natureza ***"31. Rejeição dos embargos à arrematação"*** *e o respectivo ITBI-IV, pago,* ***dentro de 10 (dez) dias da data do trânsito em julgado da decisão que os rejeitou****.*

Conforme art. 16 da Lei Municipal n° 11.154, de 30 de dezembro de 1991, a falta de recolhimento ou recolhimento a menor do imposto nos prazos acima descritos impõe ao sujeito passivo multa 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.

ATENÇÃO: *Caso a carta de arrematação tenha sido extraída dentro de 15 (quinze) dias da data do auto de arrematação, o ITBI-IV deverá ser recolhido* ***ATÉ A DATA DA EXPEDIÇÃO DA CARTA****, exceto se houver embargos à arrematação ou embargos de terceiros, hipótese em que o imposto deverá ser recolhido dentro de 10 (dez) dias do trânsito em julgado da decisão que rejeitá-los.*