

Cessão de direito de superfície

NOTA INICIAL: A cessão do direito de superfície se opera quando o superficiário transfere a terceiros o chamado direito de superfície (que permite construir ou plantar em terreno alheio).

Segundo o artigo 1.372 do Código Civil: “O direito de superfície pode transferir-se a terceiros e, por morte do superficiário, aos seus herdeiros”.

A cessão do direito de superfície poderá ser onerosa ou gratuita, conforme haja ou não pagamento de preço certo (normalmente em dinheiro), por parte do cessionário, ao cedente.

Caso a transação tenha sido onerosa, haverá incidência do ITBI sobre a operação, devendo o imposto ser recolhido pelo cessionário, com base nas informações da escritura pública de cessão do direito de superfície.

- 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) O contribuinte deverá preencher o **nº de contribuinte do IPTU** (para imóveis urbanos), ou o **nº do INCRA** (para imóveis rurais).
- 3) A “**Natureza da transação**”, o contribuinte deverá selecionar o item: “**11. Cessão de direitos de superfície**”.
- 4) O campo “**Valor (ou preço) da cessão**” deverá ser preenchido com a quantia paga pelo cessionário ao cedente para obtenção do direito de superfície.
- 5) Após isso, deverá ser selecionado se está sendo transmitida a totalidade do imóvel e, em caso negativo, colocar a proporção transmitida.
Sendo a transmissão, por exemplo, de um terço do imóvel, a proporção será de 33,33%, devendo digitar somente “33,33” no campo %.

- 6) Após isso, deverá ser preenchido a respectiva “**Data da escritura pública**” (entenda-se, escritura de cessão de direitos de superfície).
- 7) 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).
- 8) Em seguida, deverá ser inserido o Cartório de Registro de Imóveis e o nº da matrícula, para, finalmente, clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Calcular Imposto**” e, por fim, em “**Emitir Guia Pagamento**”.
- 9) Caso a transação se refira a imóvel cujo IPTU esteja lançado em Área Maior (A.M), ou não se saiba qual o nº do IPTU do imóvel, o contribuinte poderá utilizar o Atendimento à Distância, acessando o Portal 156 pelo link sp156.prefeitura.sp.gov.br.
Como assunto, deverá ser selecionado “**Finanças**” e, em seguida, em “**Ainda não encontrou?**”.
Como serviço, deverá ser selecionado “**IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano**” e, em seguida, “**IPTU – Solicitar pesquisa de SQL (número de IPTU)**”.
- 10) Caso ainda haja outras dúvidas, utilize o Atendimento à Distância pelo Portal SP156 (sp156.prefeitura.sp.gov.br), selecionando “**Finanças**” e, em seguida, em “**Ainda não encontrou?**”.
Como serviço, deverá ser selecionado “**ITBI – Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis**” e, em seguida, o serviço desejado.

ATENÇÃO: O ITBI deverá ser pago até a data da escritura de cessão de direitos de superfície, 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.