

Mandato em causa própria

NOTA INICIAL: O artigo 685 do Código Civil estabelece que “Conferido o mandato com a cláusula “em causa própria”, a sua revogação não terá eficácia, nem se extinguirá pela morte de qualquer das partes, ficando o mandatário dispensado de prestar contas, e podendo transferir para si os bens móveis ou imóveis objeto do mandato, obedecidas as formalidades legais”.

O mandato ou procuração em causa própria deve ser formalizado necessariamente por instrumento público, através de uma procuração lavrada junto ao tabelionato de notas. O seu substabelecimento, contudo, pode se dar por meio de instrumento público ou particular, não estando, assim, sujeito a forma especial.

Para que a procuração seja considerada, de fato, como sendo em causa própria, é necessário constar no respectivo instrumento que o mandatário poderá haver ou adquirir para si o bem imóvel objeto do mandato.

O ITBI-IV incidirá no momento em que for passado o respectivo instrumento público de mandato, devendo ser pago pelo mandatário até a data da lavratura da procuração em causa própria.

Para preenchimento da Declaração de Transações Imobiliárias, é necessário identificar no mandato ou procuração em causa própria todos os requisitos essenciais de uma transação imobiliária, a saber:

- a) Identificação das partes (mandante e mandatário);
- b) Descrição do bem imóvel que está sendo objeto do mandato;
- c) Fixação de um valor (ou preço) certo para aquisição dos poderes relativos ao imóvel.

Conforme inciso I do artigo 3º da Lei Municipal nº 11.154, de 30 de dezembro de 1991, não haverá incidência do imposto sobre a outorga da procuração em causa própria, quando esta for utilizada pelo mandatário para receber a escritura definitiva (ou seja, para adquirir o imóvel objeto do mandato).

Contudo, se o mandatário substabelecer a outrem o mandato ou procuração em causa própria, com ou sem igual reserva de poderes:

- a) Haverá incidência do ITBI-IV sobre a outorga do mandato, devendo ser recolhido pelo mandatário até a data da lavratura da procuração em causa própria;
- b) Também haverá incidência do imposto sobre o substabelecimento dos poderes, devendo o tributo ser recolhido pelo substabelecido até a data da lavratura do instrumento público ou dentro de 10 (dez) dias da celebração do instrumento particular por meio do qual se formalizou o substabelecimento.

- 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) Para imóveis urbanos, o campo “**Cadastro do imóvel**” deverá ser preenchido com o **nº de contribuinte do IPTU**. Para imóveis rurais, o “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o **nº do INCRA**.
- 3) Como “**Natureza da transação**”, o contribuinte deverá selecionar o item: “**14. Mandato em causa própria**”.
- 4) Os campos relativos à identificação:
 - **Do mandatário:** deverão ser preenchidos com CPF / CNPJ e o nome / razão social do banco de quem houver recebido os poderes de representação (seja em virtude de uma procuração, seja em virtude de um substabelecimento);
 - **Do mandante:** deverão ser preenchidos com CPF / CNPJ e o nome / razão social daquele que houver conferido os poderes de representação (seja através de uma procuração, seja através de um substabelecimento).

Mandato em causa própria

- 5) Em seguida, deverá ser preenchido o campo **“Preço fixado para aquisição dos poderes de representação”**.
- 6) Após isto, 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 inserido como proporção transmitida o percentual de 50%, sendo necessário digitar somente “50” no campo %;
 - Se a transmissão for de um terço do imóvel, deverá ser inserido como proporção transmitida o percentual de 33,33%, sendo necessário digitar somente “33,33” no campo %.
- 7) Em seguida, deverá ser preenchido a **“Data da procuração em causa própria”**, com a respectiva data da lavratura da procuração em causa própria ou do instrumento público de substabelecimento.
- 8) O campo **“Cartório de notas”** deverá ser preenchido com o respectivo tabelionato de notas e, ao final, **o Município e o Estado** aonde o mesmo se situa (Ex.: 9 Tabelionato / São Paulo / SP).
- 9) Em seguida, deverá ser selecionado o Cartório de Registro de Imóveis e preenchido o número da matrícula ou transcrição relativa ao imóvel objeto do mandato ou procuração em causa própria (ou do respectivo substabelecimento).
- 10) Após o preenchimento da declaração, o contribuinte deverá clicar em **“Avançar”** e, depois, em **“Calcular Imposto”** e, por fim, em **“Emitir Guia Pagamento”**.

- 11) Caso a transação se refira a imóvel cujo IPTU esteja lançado em Área Maior (A.M)*, ou ainda haja outras dúvidas, deverá ser agendado um atendimento pelo 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 com toda a documentação necessária.

* **OBSERVAÇÃO:** Entende-se que determinada casa, apartamento, 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 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 procuração em causa própria ou do instrumento público de substabelecimento, ou ainda, dentro de 10 (dez) dias da data da celebração do instrumento particular de substabelecimento, sob pena de 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 de 1% ao mês.
