

## Incorporação societária

**NOTA INICIAL:** Conforme o artigo 227 da Lei Federal nº 6.404, de 1976: “A incorporação é a operação pela qual uma ou mais sociedades são absorvidas por outra, que lhes sucede em todos os direitos e obrigações”.

- 1) O contribuinte deverá acessar o seguinte endereço:  
[www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi/](http://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 os casos, a Declaração de Transações Imobiliárias deverá ser preenchida com base nos respectivos atos de incorporação.
- 4) No caso de transações relativas a imóveis urbanos, o campo “**Cadastro do imóvel**” deverá ser preenchido com respectivo **número de contribuinte do IPTU**. No caso de transações relativas a imóveis rurais, o campo “**Cadastro do INCRA**” deverá ser preenchido com o respectivo **número do INCRA**.
- 5) Como “**Natureza da transação**”, o contribuinte deverá selecionar a opção: “**21. Incorporação**”.
- 6) Os campos relativos à identificação das partes envolvidas na transação imobiliária deverão ser preenchidos com o CPF / CNPJ e o nome / razão social da incorporadora e todas as incorporadas.
- 7) Em seguida, deverá ser preenchido o campo “**Valor declarado para o imóvel nos atos de incorporação**”.

- 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.
- 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 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  %.
- 10) Como “**Tipo de instrumento**”, deverá ser selecionado uma das duas opções a seguir:
  - Alteração contratual, ata de assembleia geral ou ata de reunião dos sócios aprovando a incorporação; ou
  - Escritura pública.
- 11) Conforme o tipo de instrumento selecionado, o campo relativo à data deverá ser preenchido com a:
  - Data da alteração contratual, ata de assembleia ou ata de reunião em que a incorporação foi aprovada; ou
  - Data da escritura pública por meio da qual foi promovida a transmissão do bem imóvel.

## Incorporação societária

- 12) Caso a transmissão do bem imóvel em virtude da incorporação tenha sido formalizada mediante alteração contratual, ata de assembleia ou ata de reunião, **a data a ser preenchida é a do próprio instrumento particular, e não a do registro do ato na Junta Comercial.**
- 13) Caso a transmissão do bem imóvel em virtude da incorporação tenha sido por escritura pública, 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).
- 14) A transmissão de bem imóvel com **valor superior à 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País** em virtude de incorporação de **sociedades registradas no Registro Civil de Pessoas Jurídicas (RCPJ)** exige escritura pública, não podendo ser considerado como tipo de instrumento a alteração contratual, ata de assembleia ou ata de reunião em que a incorporação foi aprovada.
- 15) Em seguida, o contribuinte deverá selecionar o Cartório de Registro de Imóveis e preencher o n° da respectiva matrícula ou transcrição.
- 16) Finalmente, o contribuinte deverá clicar em “**Avançar**” e, depois, em “**Calcular Imposto**” e, por fim, em “**Emitir Guia Pagamento**”.
- 17) 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 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 escritura pública ou dentro de 10 (dez) dias da data da alteração contratual, da ata de assembleia geral ou da ata de reunião em que foi aprovada a incorporação, sob pena de multa de 0,33%, por dia de atraso, sobre o valor do imposto, até o limite de 20%, além de atualização e juros de 1% ao mês.

**ESCLARECIMENTOS:** Conforme artigos 3° e 4° da Lei Municipal n° 11.154, de 30/12/1991, não haverá incidência do ITBI-IV nas transações imobiliárias decorrentes de incorporação societária.

Contudo, a não-incidência está condicionada à comprovação por parte da adquirente de que mais de 50% de suas receitas operacionais **NÃO** são decorrentes de compra e venda, locação ou arrendamento de bens imóveis.

Conforme artigo 19 da Lei n° 11.154, de 1991, os notários, oficiais de Registro de Imóveis e seus prepostos não poderão promover o registro ou a lavratura de quaisquer atos relacionados à transmissão imobiliária, sem que seja apresentado o comprovante de pagamento de tributo ou a prova do reconhecimento administrativo da não-incidência do ITBI-IV.

O link [www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi](http://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/fazenda/servicos/itbi) na opção “**Não-incidência**” traz mais informações a respeito.