

ITBI - Isenção para Imóvel Residencial na AEIU do Porto - Primeira Transmissão

Reconhecimento da ISENÇÃO DO ITBI em virtude de primeira transmissão de bem situado na AEIU (Área de Especial Interesse Urbanístico) do Porto, sob condição de posterior comprovação de que o conjunto construído/transformado representa, da área total edificada, no mínimo 70% nos setores sujeitos à utilização de CEPAC (Certificado de Potencial de Adicional de Construção) ou 50% na APAC SAGAS (Área de Proteção do Ambiente Cultural dos bairros da Saúde, Gamboa e Santo Cristo): de que houve, a contar da data de expedição da 1ª Licença de Obras, a expedição de Certidão de Habite-se/Aceitação das Obras no prazo máximo de 60 meses nos setores sujeitos à utilização de CEPAC ou 24 meses na APAC SAGAS; e de que não houve transformação de uso dessas unidades imobiliárias residenciais pelo prazo de 20 anos, contado da data do habite-se/aceitação das obras.

Hipótese Legal: Art. 4º-A, 5º e 7º da Lei Municipal nº 5.780/14 (regulamentada pelo Decreto nº 39.680/14 e disciplinada pela Resolução SMF nº 3.400/25)

Prazo: Pedido de reconhecimento de isenção protocolizado até 09/01/30

DOCUMENTOS FUNDAMENTAIS PARA O EXAME DO PEDIDO

1. Documentos do requerente (adquirente ou terceiro interessado, na forma da Resolução SMF nº 3.400/25)
 - a. CPF e documento de identidade do contribuinte ou do representante legal da Pessoa Jurídica
 - b. Ato constitutivo atualizado e devidamente registrado, se for o caso
 - c. Ata da assembleia que elegeu a atual diretoria, se for o caso
 - d. CNPJ atualizado, se for o caso
2. Documentos do transmitente do imóvel:
 - a. Nome/Razão Social do transmitente do imóvel
 - b. Número do CPF/CNPJ do transmitente do imóvel
3. Documentos relativos ao imóvel:
 - a. Número da inscrição imobiliária, endereço e valor declarado na transação
 - b. Condição do imóvel (novo ou com transformação de uso)
 - c. Promessa de compra e venda ou Escritura definitiva, se houver
 - d. Número do processo que reconheceu a isenção para outra unidade residencial no mesmo endereço, se for o caso
 - e. Protocolo/simulação da solicitação de guia, com ITBI a pagar (cópia da tela)
 - f. 1ª Licença de Obras, emitida após 23/07/14, com as seguintes informações no campo “observações”:
 - Percentual do conjunto das unidades residenciais a serem construídas ou transformadas em relação à área total edificada do imóvel
 - Se a construção de novas unidades residenciais ou a transformação de uso para unidades residenciais ocorrerão nos setores sujeitos à utilização de CEPAC ou na APAC SAGAS
 - Existência de assinatura do Termo de Compromisso firmado entre o contribuinte e o Município, observado o disposto no § 1º do art. 17 do Decreto nº 39.680/14

- g. Caso a 1ª Licença de Obras tenha sido emitida sem as devidas observações:
Declaração expedida pelo órgão responsável pela emissão da licença de obras que contemple as informações mencionadas no item “c”
- h. Última Licença de Obras, emitida após 09/01/25
- i. Projeto de arquitetura completo, aprovado pela SMDUE
- j. Memorial de Incorporação ou Certidão de Aceitação registrados, se houver
- k. Quadro NBR com valor da fração ideal de cada unidade, se for o caso
- l. Certidão de Habite-se ou de Aceitação de Obras, se houver
- m. Certidão do RI do imóvel objeto da transmissão emitida há no máximo 180 dias, com todos os registros e averbações