

3 – CONFERIR OS DADOS DO IMÓVEL DESCRITOS NA MATRÍCULA OU ESCRITURA COM OS DADOS DO CADASTRO FISCAL

3.1 - Localizar a inscrição imobiliária consultando as seguintes telas:

RI770: consulta por CPF ou CNPJ

PNAME: consulta pelo nome do proprietário ou compromissário

PENDI: consulta pelo endereço do imóvel

RI700: consulta pelo número da matrícula do imóvel

A inscrição imobiliária normalmente consta nos documentos de Matrícula e Escritura Pública. PORÉM, ATENÇÃO! PODE ESTAR INDICADA A INSCRIÇÃO DA ÁREA MAIOR (ANTERIOR AO DESMEMBRAMENTO/ INCORPORAÇÃO).

3.2 - Conferir os vendedores através da tela COPRO:

O VENDEDOR OU VENDEDORES constantes na escritura pública deverão ser os mesmos cadastrados na tela COPRO, caso não sejam os mesmos o interessado deverá apresentar a certidão da Matrícula ou a Escritura Pública anterior, não levada a registro, comprovando a propriedade do vendedor.

Atenção:

- 1- [Compromissário cadastrado após o último registro da Matrícula \(mais informações\)](#)
- 2- Venda da parte do imóvel ou a parte ideal por alguns proprietários do imóvel, manter os demais proprietários.
- 3- Imóvel do FAR –Fundo de Arrendamento Residencial ou PAR. (verificar procedimentos)

3.3 - Conferência dos dados do imóvel:

Tela IJURI

LOCALIZAÇÃO: Nome da rua - Número predial - Bairro

IDENTIFICAÇÃO: do lote e da quadra para casas e terrenos (pode ou não constar mas não pode ser diferente)

VERIFICAR SE TEM INDICAÇÃO “X” SEHAB OU CDHU (para estes casos as alterações somente por documento digital)

VERIFICAR SE TEM INDICAÇÃO “X” FAR (verificar procedimentos conforme tipo de contratos -arrendamento /doação/ venda)

IDENTIFICAÇÃO: do número do apartamento/ box e bloco

MATRÍCULA: pode não estar cadastrada e pode constar o número de Matrícula ou Transcrição anterior, mas não pode ser diferente.

Tela IFISI

ÁREA DO TERRENO – importante verificar pois a Matrícula pode estar se referindo a mais de uma inscrição imobiliária **OU** pode ser venda parcial do terreno da inscrição imobiliária **OU** pode ser parte de área maior ou fração ideal, que ainda não está desmembrado.

Se for apenas divergências na área de terreno

- a) Se houver diferença (entre 5 a 10 metros) mas for possível identificar o imóvel corretamente - ALTERAR A TITULARIDADE; se o requerente ainda questionar a área de terreno, então deverá ser aberto processo somente para [Revisão do Cadastro Imobiliário - terreno.](#)
- b) Se a diferença causar dúvida que PREJUDICA a identificação do imóvel, [formalizar documento digital](#) para alteração de titularidade.

Se tratando de Condomínio Vertical (apartamentos) ou Horizontal (casas) o interessado deverá aguardar o desmembramento (confirmar se já houve o requerimento no PRODIGI). Não incluir os proprietários na inscrição da área maior.

ÁREA DA CONSTRUÇÃO – para casas não precisa coincidir com o descrito no documento. Mas atenção para os imóveis em **sub-unidades** em especial apartamentos, pois a área no cadastro pode estar incluída a área do apartamento e de box de garagem ou depósito, que às vezes constam em matrículas separadas que também devem ser apresentadas.

ENCONTRANDO DIVERGÊNCIAS OU DADOS INCOMPLETOS [FORMAR DOCUMENTO DIGITAL PARA A ATUALIZAÇÃO DO CADASTRO](#)

MATRÍCULA DO IMÓVEL: REGISTRO DE PROPRIEDADE COM DATA ANTERIOR À DATA DA ÚLTIMA ATUALIZAÇÃO CADASTRAL:

Quando constar “Compromissário” no cadastro fiscal e esse não for o vendedor que está transmitindo o imóvel na Matrícula deve-se consultar a Tela RI020 e verificar:

- Se o vendedor do último Contrato Particular é o atual proprietário que consta na Matrícula apresentada, e se este contrato tem data posterior a data do registro de propriedade, neste caso **NÃO DEVE SER ALTERADO O CADASTRO**.

-Necessário apresentar DISTRATO DA COMPRA E VENDA, devidamente assinado pelas partes e com firmas reconhecidas, visto que não podemos ignorar a VENDA que o proprietário fez, através de Instrumento Particular.

FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL / PAR – PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

O imóveis com origem do PAR-Programa de Arrendamento Residencial, possuem várias formas de transferência do imóvel e para cada tipo de documento devem ser observados alguns procedimentos e exigências.

» **O Instrumento Particular de Arrendamento Residencial com opção de compra do PAR ou FAR:**

- O contrato não precisa ter firmas reconhecidas;
- O ITBI incidirá somente ao final do contrato, se houver a opção de compra;
- Atualizar a tela IJURI para o nome do **ARRENDATÁRIO**, conforme contrato apresentado (havendo mais de um arrendatário incluir o nome na tela IOUTr);
- Atualizar o campo para **COMPROMISSÁRIO – “ C “**
- Marcar com X campo FAR-PAR [], na tela IJURI
- Atualizar o código de proprietário para **“1” pessoa física**
- Excluir o código de isenção “5” (se houver) digitando o número zero no campo
- Preencher CIMPR

» **Atenção:** NÃO incluir o nome da *Caixa Econômica Federal (CEF) ou CAIXA ECONÔMICA FEDERAL – FAR* ou *Fundo de Arrendamento Residencial – FAR*, na tela COPRO.

» **Matricula com registro da Escritura de Venda e Compra com alienação Fiduciária ao FAR:**

- Atualizar a tela IJURI para o nome do **PROPRIETÁRIO**, conforme descrito na matricula (havendo mais de um comprador incluir o nome na tela IOUTr);
- Atualizar o campo para **PROPRIETARIO “ P “**
- Marcar com X campo FAR-PAR [] na tela IJURI
- Atualizar o código de proprietário para **“1” pessoa física**
- Excluir o código de isenção “5” (se houver) digitando o número zero no campo
- Preencher CIMPR da alteração informando a alienação fiduciária para o Fundo de Arrendamento-FAR

» **Matricula com registro de Doação do imóvel:**

- Atualizar a tela IJURI para o nome do **PROPRIETÁRIO**, conforme descrito na matricula (havendo mais de um comprador incluir o nome na tela IOUTr);
- Atualizar o campo para **PROPRIETARIO “ P “**
- Marcar com X campo FAR-PAR [] na tela IJURI
- Atualizar o código de proprietário para **“1” pessoa física**
- Excluir o código de isenção “5” (se houver) digitando o número zero no campo
- Preencher CIMPR: informando que possui a restrição para a transferência do imóvel pelo período 120 dias a partir da data escritura (xx/xx/xx).

» **O Instrumento Particular celebrado entre terceiros de imóvel com origem no Arrendamento Residencial PAR ou FAR:**

» **CONSULTAR a tela RI-020, para verificar o tipo de aquisição do imóvel e as exigências:**

a) adquirido por doação: verificar as cláusulas quanto a restrição para transferir o imóvel. Somente após 120 meses é permitida a transferência do bem.

b) adquirido por arrendamento com opção de compra: Não alterar, somente pode ser transferido após a aquisição do imóvel com o registro na matrícula.

c) venda do imóvel com alienação fiduciária : deve apresentar o termo de quitação da referida alienação pode ser alterado seguindo as exigências

- O instrumento particular deve atender todas as exigências de um contrato particular (conforme orientação no Guia);
- Verificar incidência de ITBI;
- Atualizar a tela IJURI para o nome do **COMPROMISSÁRIO** conforme contrato apresentado (havendo mais de um compromissário incluir o nome na tela IOUTR);
- Atualizar o campo para **COMPROMISSÁRIO – “ C “**
- Preencher CIMPR