

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 a filiação 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 ideal por alguns proprietários do imóvel, manter os demais proprietários.

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 alterações somente por processo digital)

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 deve 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 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 Processo Administrativo](#) 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 Prodigí). 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 PROCESSO ADMINISTRATIVO DIGITAL](#)

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.