

3- IMÓVEIS COM RESTRIÇÕES, EXIGÊNCIAS OU BLOQUEIO PARA ATUALIZAÇÃO CADASTRAL

Existem algumas inscrições imobiliárias que não podem ser alteradas ou possuem outras exigências para proceder a alteração de titularidade conforme orientações abaixo:

(clique nos itens para as orientações)

- [Cedente é a Associação](#) (cadastro fiscal em nome da Associação – alteração por DOCUMENTO DIGITAL)
- [Associação Jardim das Oliveiras III](#) (bloqueio judicial não é possível alterar)
- [FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL](#) (verificar procedimentos conforme tipo de contratos - arrendamento /doação/ venda)
- [Imóvel com indicação da SEHAB –Regularização Fundiária ou Imóvel do Município](#)(alteração por DOCUMENTO DIGITAL, mesmo em nome de terceiros)
- [Imóvel com origem no CDHU](#) (alteração por DOCUMENTO DIGITAL, mesmo em nome de terceiros) – **ATENÇÃO: as solicitações de alteração de titularidade com contratos ou escrituras de permuta ou matrícula com o registro da permuta dos imóveis compreendidos no “Conjunto Habitacional São Bernardo do Campo –S2” – inscrições 030.072.017.001 a 030.072.017.168, 030.072.018.001 a 030.072.018.112 e 030.072.019.001 a 030.072.019.140, deverão ser anexados ao processo híbrido SB- 21.138/2016.**
- [Contratos do CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO II - ZONA FISCAL 027 \(COOPERATIVA TERRA PAULISTA\)](#) (Verificar abaixo os procedimentos)
- [Contratos do CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DE SBC - ZONA FISCAL 522 \(COOPERATIVA TERRA PAULISTA\)](#) (verificar abaixo os procedimentos)

OBS. Os imóveis localizados nos Loteamentos **Parque Veneza** e **Golden Park**, foram objeto do programa de Regularização Fundiária e assim para proceder a atualização de titularidade deve-se seguir as mesmas orientações para imóveis com a indicação da **SEHAB – ALTERAÇÃO POR DOCUMENTO DIGITAL**

QUANDO O CADASTRO FISCAL ESTÁ EM NOME DA ASSOCIAÇÃO

Atualização somente por **DOCUMENTO DIGITAL** necessário anexar cópia do original ou da cópia autenticada:

- Instrumento Particular da Associação transferindo o imóvel, com todas as firmas reconhecidas;
- Termo aditivo se houver, com firmas reconhecidas;
- Estatuto Social e Ata de Eleição vigentes na data da formalização do Instrumento Particular.

Observar as seguintes **exigências adicionais:**

ASSOCIAÇÃO PARQUE DAS GARÇAS/ JADIR DE SOUZA PACHECO

- Apresentar também o Termo de Ocupação de Lote do Parque das Garças assinado pela Senhora Gercina Maria de Jesus (presidente). O termo deverá ter firmas reconhecidas (*original ou cópia autenticada*).
- Verificar se na Certidão da Matrícula do imóvel consta o nome do adquirente como comprador. Se sim, juntar no processo apenas as folhas de descrição do imóvel e aquela em que consta o nome do comprador. Neste caso bastam essas folhas, pois a Seção que analisará o processo (SF-101) possui a Certidão da Matrícula completa. REPARE QUE: se há o registro da compra na Matrícula do Imóvel é desnecessário o Instrumento Particular, sendo que, ainda assim será necessário o Termo de Ocupação de Lote.

ASSOCIAÇÃO COMUNITÁRIA JARDIM DAS ORQUÍDEAS (ANTIGA ASSOC. COM. NOVO HORIZONTE)

- Apresentar também a declaração de reconhecimento de posse assinada pela presidente MARLENE DOS SANTOS. O termo deverá ter firmas reconhecidas (*original ou cópia autenticada*).

ASSOCIAÇÃO JARDIM DAS OLIVEIRAS III

"NÃO ABRIR PROCESSO" inscrições imobiliárias bloqueadas

533.010.001.000 a 533.010.017.000 (quadra A)

533.011.001.000 a 533.011.055.000 (quadra B)

533.012.001.000 a 533.012.058.000 (quadra C)

533.015.001.000 a 533.015.031.000 (quadra F)

533.016.001.000 a 533.016.028.000 (quadra G)

533.017.001.000 a 533.017.055.000 (quadra D)

533.018.001.000 a 533.018.036.000 (quadra E)

- Nenhuma alteração é permitida, nem mesmo de endereço para correspondência.
- Tela IJURI bloqueada.
- Motivo: problemas com a documentação. Loteamento construído sobre lixo tóxico.

Imóvel da SEHAB - origem de Regularização Fundiária ou em Nome do Município

Atualização somente por **DOCUMENTO DIGITAL** mesmo que o Cadastro Fiscal estiver em nome de particulares

Anexar cópia conferida com o original do:

- Contrato com o Município de aquisição do imóvel ou Termo de legitimação de Posse OU
- Instrumento Particular de cessão de direitos com todas as firmas reconhecidas E
- Termo de Quitação obtido junto a SEHAB

Imóvel com origem na CDHU

Atualização somente por **DOCUMENTO DIGITAL** mesmo que o Cadastro Fiscal estiver em nome de particulares

Anexar cópia conferida com o original do:

- Termo de Transferência de Mutuário OU
- Termo de quitação do imóvel
- Instrumento Particular de cessão de direitos com todas as firmas reconhecidas

Procedimento para as inscrições imobiliárias inscrições 030.072.017.001 a 030.072.017.168, 030.072.018.001 a 030.072.018.112 e 030.072.019.001 a 030.072.019.140: Considerando que foi verificada uma inversão na indicação das unidades e seus respectivos titulares para as os imóveis do **Conjunto Habitacional São Bernardo do Campo - S2**, a CDHU nos informou que estará providenciando junto aos mutuários as escrituras de permutas para a devida correção dos titulares, de modo que toda solicitação de alteração de nome mediante a apresentação de contrato ou escritura de permuta ou Matrícula com o registro da escritura de permuta, referentes a estas inscrições, deverão ser anexados ao Processo híbrido nº SB-21.138/2016, no qual está sendo tratado esse assunto.

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

O imóveis com origem do PAR-Programa de Arrendamento Residencial ou FAR, 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.

O Instrumento Particular de Doação de imóvel do FAR ou PAR:

- O contrato não precisa ter firmas reconhecidas;
- Não incide ITBI
- Atualizar a tela IJURI para o nome do **DONATÁRIO**, conforme contrato apresentado (havendo mais de um donatário 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 e incluindo a informação 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

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DE SBC - ZONA FISCAL 522 (COOPERATIVA TERRA PAULISTA)

Houve renumeração dos imóveis. Inicialmente os números prediais dentro do condomínio se repetiam para cada rua ou bloco de casas. Posteriormente houve renumeração em ordem sequencial e em alguns casos os números dos contratos divergem do cadastro.

Já foram efetuadas retificações em várias inscrições imobiliárias assim, hoje temos dois procedimentos:

1) Cadastro em nome da **COOPERATIVA TERRA PAULISTA**- Atualização somente por **DOCUMENTO DIGITAL** necessário anexar cópia do original ou da cópia autenticada:

- Termo de Adesão e Termo de Ocupação.
- Termo de Retificação de numeração de unidade quando houver divergência com dados do cadastro fiscal

2) Cadastro fiscal em nome de terceiros- podemos atualizar o cadastro seguindo os mesmos critérios utilizados para análise de documentos de instrumentos particulares

CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL DANÚBIO II - ZONA FISCAL 027 (COOPERATIVA TERRA PAULISTA)

- A tela **IJURI** está bloqueada em razão de problemas de identificação da unidade ou inversão de ocupação, devendo ser solicitada a alteração por **DOCUMENTO DIGITAL**, mesmo para os casos em que for apresentada a matrícula.

- Para os imóveis que estão em nome da **COOPERATIVA HABITACIONAL TERRA PAULISTA** anexar ao processo o contrato particular de venda e compra do imóvel com as firmas reconhecidas das partes, não sendo necessário apresentar o Contrato Social do vendedor, pois já consta uma cópia na seção SF-101.

- As demais inscrições em nome de terceiros anexar ao processo Matrícula, Escritura ou o Instrumento Particular com as firmas reconhecidas.