

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 Processo Digital)
- [Associação Jardim das Oliveiras III](#) (bloqueio judicial não é possível alterar)
- [FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL](#)
- [Imóvel com indicação da SEHAB –Regularização Fundiária ou Imóvel do Município](#)(alteração por Processo Digital, mesmo em nome de terceiros)P
- [Imóvel com origem no CDHU](#) (alteração por Processo 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 procedimentos)
- [Contratos do CONDOMÍNIO CONJUNTO RESIDENCIAL MIRANTE DE SBC - ZONA FISCAL 522 \(COOPERATIVA TERRA PAULISTA\)](#) (verificar 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 PROCESSO DIGITAL**

QUANDO O CADASTRO FISCAL ESTÁ EM NOME DA ASSOCIAÇÃO

Atualização somente por **PROCESSO ADMINISTRATIVO 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.

FAR - FUNDO DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL

O documento de arrendamento não precisa ter firmas reconhecidas;

» O ITBI incidirá somente ao final do contrato, se houver a opção de compra;

» A Caixa Econômica Federal (CEF), inscrita no CNPJ/MF - Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas do Ministério da Fazenda sob o nº 00.360.305/0001-04, deve constar na tela principal IJURI como proprietária do bem, com indicação de que se trata de imóvel vinculado ao FAR, da seguinte forma: CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - FAR.

» O arrendatário pessoa física deve ser cadastrado como coproprietário.

Obs.: atentar-se para não incluir como proprietário do imóvel o Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), CNPJ/MF nº 03.190.167/0001-50, e sim a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - FAR, CNPJ nº 00.360.305/0001-04, bem como a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - FAR fica como Proprietário (P) na tela IJURI.

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

Atualização somente por **PROCESSO ADMINISTRATIVO 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 **PROCESSO ADMINISTRATIVO 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.

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 **Processo Administrativo 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 **PROCESSO ADMINISTRATIVO 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.