

## 4 – CONFERIR OS DADOS DO IMÓVEL DESCRITOS NO INSTRUMENTO PARTICULAR COM OS DADOS DO CADASTRO FISCAL

### 4.1 - 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

### 4.2 - Conferir a filiação através da tela COPRO:

O VENDEDOR OU VENDEDORES constantes no Contrato deverão ser os mesmos cadastrados na tela IJURI e COPRO, caso não sejam os mesmos o interessado deverá apresentar os contratos de compra e venda e cessão de direitos anteriores até chegar ao atual.

#### Atenção:

- 1- Quando houver compra e venda ou cessão de direitos de parte ideal do imóvel. É obrigatório constar no instrumento particular a ANUÊNCIA dos outros compromissários/ proprietários (todos que constam na tela COPRO) com devido reconhecimento das firmas. Manter no cadastro fiscal os compromissários ou proprietários que não venderam ou cederam sua parte ideal.
- 2- Quando o instrumento particular não é assinado pelos vendedores/cedentes ou compradores/cessionários e sim por um representante é necessário apresentar uma [PROCURAÇÃO PÚBLICA](#).
- 3- Quando constar no cadastro “usufrutuário” é necessário a apresentação da Matrícula com o cancelamento do “usufruto”

### 4.3 - 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 DOCUMENTO 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 o Instrumento Particular 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 .

- a) Se houver diferença na área de terreno se faz necessário apresentar **Termo Aditivo**, para a retificação dos dados no contrato.
- b) Se a área de terreno for igual a área descrita na matrícula (esta deve ser apresentada) e a diferença da área de terreno for até 10 metros, sendo possível identificar o imóvel corretamente, podemos ALTERAR A 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 compromissários 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, verificando a necessidade de alterar as inscrições imobiliárias correspondentes ao apartamento, box de garagem e depósito.

**ENCONTRANDO DIVERGÊNCIAS OU DADOS INCOMPLETOS ORIENTAR A APRESENTAR TERMO ADITIVO OU FORMAR DOCUMENTO DIGITAL**

### **Procuração para assinar o Instrumento Particular: Compromisso de Compra e Venda ou Cessão de Direitos**

Este documento será necessário para casos em que o instrumento particular não é assinado pelos vendedores e/ou compradores, mas sim por um procurador nomeado por eles.

Neste caso, junto com o Instrumento Particular deverá ser apresentado uma Procuração Pública, que necessariamente deve conter elementos que deixem claro que os procuradores poderão vender (ou comprar) a quem quiser e a quem lhes convier o imóvel, além dos poderes para que o outorgado possa representar o outorgante em repartições públicas para tratar de todos os assuntos do interesse do outorgante relativos à compra e venda/cessão do imóvel. Deve ser anterior a data do contrato. Observar a validade dessa procuração. Importante frisar que:

- Se o outorgado é procurador de vendedores e/ou compradores deverá assinar e reconhecer firma em todos os respectivos campos de assinaturas.