

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)

VERIFICAR SE TEM INDICAÇÃO “X” FAR (verificar procedimento 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 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.

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