

4. QUEM DEVE CONSTAR COMO SUJEITO PASSIVO

Deve constar no cadastro fiscal o nome das pessoas que estão adquirindo o imóvel, seja por compra, por sucessão (herança), por doação, por arrematação, etc.

- Cadastrar como Proprietário: se apresentar a Matrícula
- Cadastrar como Compromissário: se apresentar apenas Escritura Pública

Quando cadastrado como compromissário existe a responsabilidade solidária do promitente vendedor (proprietário) §1º do art.99 da Lei Municipal 1802/1969. Tratando-se de imóvel compromissado, o lançamento poderá ser procedido em nome do “promitente vendedor ou do compromissário comprador, ou, de ambos, respondendo o segundo pelo pagamento do tributo, sem prejuízo da responsabilidade solidária do promitente vendedor”

Atenção aos termos da descrição da venda e da identificação dos compradores para a correta inclusão no cadastro: *(clique no item em azul para maiores informações)*

Verificar se o cônjuge deve ser incluído no cadastro

Verificar se há instituição de usufruto

Verificar se o imóvel é patrimônio de fundo de investimento imobiliário

Verificar se é imóvel com Direito Real de Superfície, Direito Real de Habitação, Direito de Moradia, Direito Real de Uso - ABRIR DOCUMENTO DIGITAL

Nos casos de doação verificar se constam cláusulas de incomunicabilidade (nestes casos não se cadastra o cônjuge independente do tipo de regime de casamento)

OBS. conforme nova determinação da diretoria não vamos mais incluir o banco fiduciário (quando há alienação fiduciária do imóvel) como co-proprietário no cadastro fiscal, apenas mencionar no CIMPR

Não incluir no Cadastro quando se tratar de Hipoteca, Penhora, Caução, Locação, Comodato, Afetação.

É obrigatório o cadastramento do CPF, caso não conste CPF na matrícula e proprietário for falecido e alegarem não possuir o CPF, a atualização será efetuada por **DOCUMENTO DIGITAL**. (necessário juntar certidão de óbito/ RG)

MAIORES INFORMAÇÕES

VERIFICAR QUANDO CADASTRAR DE CÔNJUGE

BEM ADQUIRIDO POR DOAÇÃO OU SUCESSÃO (HERANÇA):

Cadastra-se o cônjuge somente se a doação ou a sucessão ocorreu em favor de ambos os cônjuges ou no Regime da Comunhão Universal se não houver com cláusula de incomunicabilidade.

- NO REGIME DA COMUNHÃO UNIVERSAL:

Comunicam-se todos os bens presentes e futuros dos cônjuges (cadastra-se o cônjuge). Exceção: doação ou sucessão com cláusula de incomunicabilidade.

- NO REGIME DA COMUNHÃO PARCIAL:

Comunicam-se os bens adquiridos na constância do casamento (cadastra-se o cônjuge). Aqueles bens adquiridos antes do casamento não se comunicam e também os bens adquiridos na constância do casamento por força de herança – sucessão (portanto não se cadastra o cônjuge). Se uma das partes requerer que não seja incluído o nome do cônjuge no cadastro, solicitar certidão de casamento original ou cópia autenticada, comprovando que a união ocorreu em data posterior a da compra do imóvel.

- NO REGIME DA SEPARAÇÃO DE BENS:

Os bens não se comunicam, mesmo na constância do casamento. Se apenas um deles adquire um imóvel, ele será o único proprietário (não se cadastra o cônjuge).

VERIFICAR SE HÁ INSTITUIÇÃO DE USUFRUTO

O Usufruto só é constituído após o devido registro na Matrícula do imóvel. Não podendo ser atualizado o cadastro somente com a Escritura Pública.

O cadastramento, em caso de usufruto, será realizado em nome do usufrutuário na tela principal (IJURI), sendo cadastrados os demais usufrutuários e os nu-proprietários na tela IOUTR. (§ 2º do art.99 da Lei Municipal 1802/1969).

Obs: Deverá ser anotado o termo “usufrutuário” a frente do seu nome. Exemplo: João Carlos - Usufrutuário

No caso de óbito do usufrutuário, deverá ser apresentada a matrícula consignando a averbação do óbito e o cancelamento do usufruto, sendo excluído do cadastro fiscal o usufrutuário falecido. Em havendo mais de um usufrutuário, em caso de óbito, o primeiro titular na tela IJURI passará a ser o usufrutuário sobrevivente. Em caso de óbito, sem averbação na matrícula do imóvel, deverá ser aberto **DOCUMENTO DIGITAL**, solicitando a exclusão do usufrutuário, mediante a apresentação da matrícula do imóvel e da certidão de óbito.

IMÓVEL CONSTITUI PATRIMÔNIO DE FUNDO DE INVESTIMENTO IMOBILIÁRIO

A transferência do imóvel para o fundo deve estar registrada na Matrícula.

Na tela **IJURI** será cadastrado o **Fundo de Investimento Imobiliário**

E na tela **COPRO** será cadastrada a empresa administradora devendo ser anotado a frente do nome entre parêntese o termo administradora. Ex.: Caixa Econômica Federal (administradora)