

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) ou por doação, etc.

- Proprietário: se apresentar a Matrícula
- 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 - [ABRIR PROCESSO 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

Em Se Tratando De Hipoteca, Penhora, Caução, Locação, Comodato - **Não Cadastrar.**

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 **Processo Administrativo Digital**. (necessário juntar certidão de óbito)

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

- NO REGIME DA SEPARAÇÃO DE BENS:

Os bens não se comunicam, mesmo na constância do casamento. Se apenas um deles adquirir 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 processo administrativo 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)