

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

Atenção aos termos da descrição da venda e da identificação dos compradores para a correta inclusão no cadastro:

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](#)

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 atestado 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 nos termos abaixo.

- 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 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 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.

Um dos usufrutuários deverá ser cadastrado na tela principal (IJURI). Deverá ser anotado o termo usufrutuário à frente do seu nome. Exemplo: João da Silva - usufrutuário.

Quando o usufrutuário falecer, deverá ser levado a certidão de óbito no Cartório de Registro de Imóveis. Posteriormente, com a apresentação da averbação do óbito na Matrícula, será possível excluí-lo do cadastro.

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)

IMÓVEL COM DIREITO REAL DE SUPERFÍCIE

É constituído por Escritura Pública averbada na Matrícula do imóvel.

Na tela **IJURI** será cadastrado como proprietário o nome da Pessoa Física ou Jurídica que tem o **Direito a Superfície** e anotado a frente do nome o termo superficiário. Ex. Lap Empreendimentos Ltda (superficiário)

E na tela **COPRO** será cadastrada o proprietário do imóvel que consta na Matrícula.