

5. QUEM DEVE CONSTAR COMO SUJEITO PASSIVO

Deve constar no cadastro fiscal o nome das pessoas que estão adquirindo o imóvel, seja por compromisso de compra e venda ou por cessão de direitos.

- **Será cadastrado como Compromissário**

Quando cadastrado como compromissário existe a responsabilidade solidária do promitente vendedor §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:

Verificar se o [cônjuge](#) deve ser incluído no cadastro *(clique no item para maiores detalhes)*

Verificar se há instituição [de usufruto](#), atualização somente com registro do cancelamento na Matrícula *(clique no item para maiores detalhes)*

Verificar se o imóvel é **patrimônio de fundo de investimento imobiliário OU imóvel com direito real de superfície**
Não pode ser atualizado o cadastro com instrumento particular, necessário serem constituídos por Escritura Pública averbada na Matrícula do imóvel.

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

É obrigatório o cadastramento do CPF, caso não conste CPF no Instrumento Particular 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 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 ou Instrumento Particular.

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 então 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.

O cancelamento do usufruto deve estar averbado na Matrícula para posteriormente ser efetuado a venda do imóvel por instrumento particular.