

3 – CONFERIR OS DADOS DO IMÓVEL DESCRITOS NO INSTRUMENTO PARTICULAR COM OS DADOS DO CADASTRO FISCAL

3.1 - 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

3.2 - Conferir a filiação através da tela COPRO:

O VENDEDOR OU VENDEDORES constantes no Contrato deverão ser os mesmos cadastrados na tela 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 um [PROCURAÇÃO PÚBLICA](#).
- 3- Quando constar no cadastro “usufrutuário” é necessário a apresentação da Matrícula com o cancelamento do “usufruto”.

3.3 - 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 processo digital)

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 entre 5 a 10 metros, e for 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 Prodiği). 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 aos box de garagem ou depósito.

ENCONTRANDO DIVERGÊNCIAS OU DADOS INCOMPLETOS ORIENTAR A APRESENTAR TERMO ADITIVO OU FORMAR PROCESSO ADMINISTRATIVO 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.