

## ORIENTAÇÕES AO CIDADÃO SOBRE TRANSFERÊNCIA DE TITULARIDADE DE IMÓVEL DA UNIÃO

Quando um imóvel da União é transferido, é necessário atualizar o novo responsável perante a Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU). Para isso, siga os seguintes passos:

### 1) Verifique o tamanho do imóvel

- Se o imóvel for **menor do que 500 mil m<sup>2</sup>**, siga para o passo 2 (emitir o DARF para pagar o laudêmio).
- Se o imóvel for **igual ou maior do que 500 mil m<sup>2</sup>**, será necessário solicitar a liberação do Registro Imobiliário Patrimonial (RIP). Para isso, acione o Portal Patrimônio de Todos na opção "Obter Serviços não Padronizados sobre Débitos Patrimoniais ou Transferência de Titular de Imóvel" (<https://sistema.patrimoniodetodos.gov.br/#/servicoGenericoSemRip?servico=166>). Preencha as informações solicitadas e aguarde o retorno da SPU informando que o RIP do imóvel foi liberado.

**Não sabe qual o RIP do imóvel?** Nesse caso, acesse o Portal Patrimônio de Todos na opção "Consultar Dados Cadastrais de Imóvel da União" (<https://sistema.patrimoniodetodos.gov.br/#/conteudo/38>) e escolha a opção "CPF" para fazer a consulta ou o serviço "Emitir Certidões de Imóveis da União Administrados pela SPU" (<https://sistema.patrimoniodetodos.gov.br/#/conteudo/22>).

### 2) Emita o DARF para pagar o laudêmio

Acesse o Portal Patrimônio de Todos na opção "Calcular laudêmio" (<https://sistema.patrimoniodetodos.gov.br/#/conteudo/1>), e você será direcionado para a tela abaixo

**Informe os dados abaixo solicitados.**

**O Número do RIP do Imóvel, o Valor Declarado da Transação e o Percentual de Transferência são de preenchimento obrigatório.**

**Incluir todos os dígitos e não colocar separadores.**

1 - Número do RIP do Imóvel :

2 - Valor de Transação do Imóvel :  R\$

3 - Percentual do imóvel que está sendo vendido :  %

4 - Valor do Laudêmio eventualmente já recolhido :  R\$

Esses dados devem ser preenchidos da seguinte forma:

1. **Número do RIP do imóvel:** inclua o RIP do imóvel. **Importante!** Certifique-se de que o número é realmente do imóvel, pois não é possível reverter um pagamento feito erroneamente. Caso tenha dúvidas sobre o RIP ou queira confirmá-lo, veja no passo 1 o link para o serviço “Consultar Dados Cadastrais de Imóvel da União” ou “Emitir Certidões de Imóveis da União Administrados pela SPU”.
2. **Valor da transação do imóvel:** coloque o valor da negociação. Lembre-se: o valor da transação **não interfere no cálculo do laudêmio**. Este é calculado a partir das características do imóvel, e não do valor de transferência.
3. **Percentual do imóvel que está sendo vendido:** quando a transferência corresponder à **totalidade do imóvel**, informe 100% do tamanho do imóvel. Quando a transação for **sobre parte do imóvel**, informe a porcentagem correspondente à transação que está sendo efetuada.
4. **Valor do Laudêmio eventualmente já recolhido:** este campo somente deverá ser preenchido para a emissão de nova CAT, se esta vencer. Caso seja a primeira emissão do DARF, deixe esse campo em branco.

O DARF com o valor do laudêmio contém o número da Ficha de Cálculo de Laudêmio (FCL), indicado em amarelo na figura abaixo. **Guarde esse número**, pois você precisará dele para emitir a Certidão Autorizativa de Transferência (CAT).

MINISTÉRIO DA FAZENDA SECRETARIA DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL Documento de Arrecadação de Receitas Federais <b>DARF</b>		1a. via	
<b>01</b> NOME / RAZÃO SOCIAL MACHADO DE ASSIS	<b>02</b> PERÍODO DE APURAÇÃO →		23/08/2022
Número do Documento: 00.00.00000.0000000-0 Data limite para recolhimento: 22/09/2022	<b>03</b> NÚMERO DO CPF OU CNPJ →		000.000.000-00
Observações: FCL: 00000000-00 ESTE DARF SOMENTE PODERÁ SER PAGO COM A DEVIDA LEITURA DO CÓDIGO DE BARRAS	<b>04</b> CÓDIGO DA RECEITA →		2081
	<b>05</b> NÚMERO DE REFERÊNCIA →		00000000000000
	<b>06</b> DATA DE VENCIMENTO →		22/09/2022
	<b>07</b> VALOR DO PRINCIPAL →		939,50
	<b>08</b> VALOR DA MULTA →		0,00
	<b>09</b> VALOR DOS JUROS E / OU ENCARGOS DL - 1.025/69 →		0,00
	<b>10</b> VALOR TOTAL →		939,50
SEMDA (Versão 5.1.1) 23/08/2022 10:22:21	<b>11</b> AUTENTICAÇÃO BANCÁRIA (Somente nas 1a. e 2a. vias)		



**Importante:** no caso de o transmitente ser isento do pagamento do laudêmio, não é necessário emitir o DARF. **Basta anotar o número da FCL que aparece na tela** após a confirmação dos dados e antes da emissão do DARF (veja imagem abaixo). Para saber se você é isento de pagamento, realize o passo 3 e veja se no espelho da consulta aparece a informação “carente” no débito de sua responsabilidade.

Cálculo de Laudêmio

Ficha de Cálculo de Laudêmio (FCL) gerada com sucesso

Número da FCL : 00000000-00

**Importante :**

- Anote o número da FCL para posterior utilização.
- O Valor calculado por esta Ficha de Cálculo de Laudêmio (FCL) tem validade de 30 dias para efeito de emissão de DARF.

**INFORMAÇÕES DO RESPONSÁVEL ATUAL**

CPF/CNPJ : \*\*\*000.000-\*\*

Nome / Razão Social : Machado de Assis

**RESULTADOS DOS CÁLCULOS**

Valor do Terreno Total :	83.658,00
Valor de Transação do Imóvel :	18.790,19
Valor Declarado da Transação :	10.000,00
Valor Base de Cálculo do Laudêmio :	18.790,19
Percentual de Transferência do Imóvel :	100,000%
Valor do Laudêmio Total :	939,50
Valor do Laudêmio já recolhido :	--- não informado ---
<b>Valor do Laudêmio :</b>	<b>939,50</b>

EMITIR DARF

**Perdeu o DARF? Precisa de uma segunda via por qualquer motivo?** Se estiver dentro do prazo de vencimento do DARF anterior (isto é, 30 dias após a sua emissão original), então você poderá emitir um novo documento com a mesma FCL. Para isso, acesse o Portal Patrimônio de Todos na opção “Emitir DARF de Laudêmio” (<https://sistema.patrimoniodetodos.gov.br/#/conteudo/16>).

Caso tenha ultrapassado o período de 30 dias da emissão do DARF, ou depois de 90 dias de emissão da CAT (passo 5), será necessário emitir um novo DARF com uma nova FCL. Para isso, utilize o link original desta etapa (ou seja, vá na opção “Calcular laudêmio” - <https://sistema.patrimoniodetodos.gov.br/#/conteudo/1>).

### 3) Consulte se há débitos de sua responsabilidade vinculados ao imóvel

A transferência somente pode ocorrer se não houver pendências financeiras do imóvel **vinculadas ao transmitente**.

Para consultar as pendências financeiras, entre no Portal Patrimônio de Todos na opção "Consultar Histórico Financeiro de Imóvel da União" (<https://sistema.patrimoniode.todos.gov.br/#/conteudo/34>). O resultado da consulta será uma tela semelhante à apresentada abaixo.

### Consultar Histórico Financeiro de Imóvel da União

O que é? +  
 Quem pode utilizar? +

Identificação do imóvel: Número do RIP: 0000.0000000-00

#### Relação com 19 Débitos

Receita	Exercício	Vencimento	Saldo Devedor	Valor Originário	Situação	Cotas Pagto
TAXA	2004	29/02/2008	R\$ 0,00	R\$ 89,64	DAU - Inscrição Nº ATIVA AJUIZADA	01
TAXA	2005	29/02/2008	R\$ 0,00	R\$ 89,64	DAU - Inscrição Nº ATIVA AJUIZADA	01
TAXA	2006	29/02/2008	R\$ 0,00	R\$ 89,64	DAU - Inscrição Nº ATIVA AJUIZADA	01
TAXA	2007	29/02/2008	R\$ 0,00	R\$ 89,64	DAU - Inscrição Nº ATIVA AJUIZADA	01
TAXA	2008	10/06/2008	R\$ 0,00	R\$ 133,20	DAU - Inscrição Nº ATIVA AJUIZADA	02
TAXA	2009	10/06/2009	R\$ 0,00	R\$ 133,20	DAU - Inscrição Nº ATIVA AJUIZADA	02

A consulta informa os débitos vinculados ao imóvel, mas não indica quem é o responsável por ele. No momento de emissão do DARF (próxima etapa), será possível saber se você é, ou não, o responsável pelo pagamento: ao lado de cada débito, aparece o nome do devedor. Assim, é possível marcar os débitos em seu nome e emitir o DARF correspondente.

#### 4) Emita os DARFs e realize o pagamento

Identificados os débitos que devem ser pagos para realizar a transferência do imóvel, será necessário emitir os respectivos DARFs.

- Se houver débitos com a SPU, acesse a opção "Emitir DARF para Pagamento de Taxas sobre Imóvel da União" (<https://sistema.patrimoniode.todos.gov.br/#/conteudo/32>).
- Caso a consulta indique a existência de débito inscrito na **Dívida Ativa da União (DAU)**, acesse o portal da PGFN (<https://www.regularize.pgfn.gov.br/>).

Após realizar os pagamentos devidos, **espere 48 horas** para emitir a CAT (passo seguinte).

## 5) Emita a CAT

Após 48 horas do pagamento do laudêmio e das eventuais pendências financeiras, você poderá emitir a Certidão Autorizativa de Transferência (CAT). Para isso, acesse o Portal Patrimônio de Todos na opção “Emitir a Certidão de Autorização para Transferência - CAT” (<https://sistema.patrimoniodetodos.gov.br/#/conteudo/17>).

**Informe os dados abaixo:**

**Incluir todos os dígitos e não colocar separadores  
(Ex.: RIP:999999999999 e FCL:999999999)**

Tipo de transação:

Número do RIP:

Número da FCL:

Nesse momento, será necessário informar o tipo de transação, o número do RIP e o número da Ficha de Cálculo de Laudêmio (FCL). Lembre-se: a FCL está indicada no DARF (veja o passo 2).

Com a CAT em mãos, realize os trâmites necessários junto ao(s) cartório(s).

**Importante:** a CAT tem validade de 90 dias. Se for necessário emitir uma nova CAT após esse período, você precisará de uma nova FCL. Para isso, emita um novo DARF, conforme indicado no passo 2 (“Emita o DARF para pagar o laudêmio”) e preencha o campo “valor do Laudêmio eventualmente já recolhido” com o valor que você já pagou anteriormente.

Não se preocupe: **você não precisará realizar um novo pagamento**. A emissão do DARF ocorre apenas para que você tenha acesso a uma nova FCL e consiga emitir uma nova CAT.

**Atenção:** o pagamento de um DARF é válido por até 5 anos. Após esse período, será necessário realizar um novo pagamento.

## 6) Solicite a transferência da titularidade do imóvel na SPU

Com o título de transferência (para os imóveis em regime de ocupação) ou o título de transferência devidamente registrado no cartório de registro de imóveis (no caso de aforamento), solicite a alteração cadastral do responsável pelo imóvel.

**Atenção:** essa etapa deve ser feita pelo transmitente (vendedor) ou pelo adquirente (comprador) em até 60 dias da emissão da escritura (ocupação) ou do registro de imóveis (aforamento). Caso isso não seja feito nesse prazo, os débitos lançados a partir de então permanecerão sob responsabilidade do vendedor, e haverá uma multa de transferência para o comprador.

Para isso, acesse o Portal Patrimônio de Todos na opção “Transferir o Responsável pelo Imóvel no Cadastro da SPU” (<https://sistema.patrimoniode.todos.gov.br/#/requerimentoTransferenciaTitular?servico=14>), submeta as informações e os documentos solicitados.

**NÃO PERCA TEMPO!** Após os procedimentos cartoriais, o prazo para solicitar a alteração cadastral na SPU é de **60 dias**. Após esse período, haverá a cobrança de multa.

Caso o link acima esteja fora do ar, ou quando há alguma mensagem informando inconsistência no RIP (ainda que o RIP esteja regular), é possível utilizar outro caminho:

- a) Acessar o portal com “Formulários em PDF” (<https://sistema.patrimoniode.todos.gov.br/#/mapaSite?formulariosPDF=true#barra-identidade>);
- b) Escolher o formulário “Transferir o Responsável pelo Imóvel no Cadastro da SPU” e preencher o formulário;
- c) Acessar o serviço “Obter Serviços não Padronizados sobre Débitos Patrimoniais ou Transferência de Titular de Imóvel” (<https://sistema.patrimoniode.todos.gov.br/#/servicoGenericoSemRip?servico=166>), preencher o requerimento, anexar os documentos e o formulário “Transferir o Responsável pelo Imóvel no Cadastro da SPU” citado na alínea anterior.

## PRONTO!

Agora aguarde a resposta da SPU, que é de até 45 dias corridos.

### Sumário de siglas:

RIP: Registro Imobiliário Patrimonial

FCL: Ficha de Cálculo de Laudêmio

CAT: Certidão Autorizativa de Transferência

PGFN: Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

DARF: Documento de Arrecadação de Receitas Federais

DAU: Dívida Ativa da União