

O QUE É?

Antes de iniciar uma construção nova, uma ampliação de construção já existente ou, ainda, a demolição de uma construção, é necessário requerer junto à Prefeitura da localização do imóvel um alvará de construção ou demolição, após a aprovação do projeto de construção/ampliação/demolição. Finalizada a obra ou a demolição, a Prefeitura emite o "habite-se" ou outro documento comprobatório da regularidade da construção (no caso de construção/ampliação) ou a "certidão de demolição" (no caso de demolição) que, juntamente da certidão negativa de débitos do INSS, devem ser averbados na matrícula do imóvel.

O "habite-se" é uma certidão emitida pelo município, ao final da obra, atestando que o imóvel (casa ou prédio residencial ou comercial) está apto para ser habitado e/ou foi construído ou reformado de acordo com as exigências legais estabelecidas pelo município, mais especificamente pelo Código de Obras. Já a "certidão de demolição" apenas atesta que determinado imóvel foi demolido.

A não averbação da construção/ampliação/demolição pode causar sérios problemas ao futuro adquirente do imóvel, tais como: a) o imóvel não ser aceito por instituição financeira para fins de concessão de financiamento imobiliário; b) responsabilização por débitos devidos pelo não recolhimento de INSS da obra; c) incompatibilidade da obra com relação às diretrizes legais estabelecidas pelo Município.

Assim, somente com a averbação da construção/ampliação/demolição na matrícula do imóvel é que se pode dizer que o imóvel está regular, passando a existir oficialmente (no caso da construção/ampliação) ou deixando de existir oficialmente (no caso da demolição).

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

APRESENTAR SEMPRE:

CONSTRUÇÃO

- Requerimento de averbação assinado pelo interessado e com firma reconhecida (caso a assinatura não seja presencial);
- Certidão de Habite-se ou outro documento comprobatório da regularidade da construção;
Observação: o documento comprobatório da regularidade da construção deverá conter, no mínimo: área construída, finalidade da edificação, endereço completo, lote/quadra e cadastro municipal (se houver).
- Certidão negativa de débitos do INSS referente à obra;
Observação: Não é necessário apresentar a CND do INSS no caso de construção residencial e unifamiliar, destinada a uso próprio, do tipo econômico ou popular, com área total não superior a 70 m² (setenta metros quadrados), concretizada sem o concurso de mão de obra remunerada, não possuindo o subscritor (pessoa física) qualquer outro imóvel.
- Documento expedido pelo município (por exemplo: certidão, espelho do IPTU, Boletim de Informações Cadastrais, etc), que contenha a indicação de valor, para fins de averbação da construção.

DEMOLIÇÃO

- Requerimento de averbação assinado pelo interessado e com firma reconhecida (caso a assinatura não seja presencial);
- Certidão de Demolição expedida pelo Município;
- Certidão negativa de débitos do INSS referente à obra.

APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:

- Documentos de qualificação do proprietário do imóvel: cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e do CPF.
- Se imóvel urbano: certidão de origem (para os Municípios que a expedem) ou outro documento que indique o número do Cadastro do Imóvel no Município, logradouro, numeração, lote e quadra, caso seja necessário averbar na matrícula e não constem esses dados nos documentos já apresentados.

OBSERVAÇÃO:

Esta lista de documentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir documentos adicionais, que serão solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.