OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DAS PESSOAS JURÍDICAS DA COMARCA DE ALPINÓPOLIS/MG

LISTA DE DOCUMENTOS – CONSTRUÇÃO

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 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).

- Requerimento de averbação assinado pelo interessado e com firma reconhecida;

  Obs.: caso a assinatura seja realizada no cartório, na presença de um escrevente, dispensa-se o reconhecimento de firma.

- Certidão de Habite-se
  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;

  Obs.: 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 70m² (setenta metros quadrados), concretizada sem o concurso de mão de obra remunerada, não possuindo o subscritor (pessoa física) qualquer outro imóvel.
  No caso acima de dispensa da CND do INSS, deverá o interessado apresentar declaração, com firma reconhecida ou aposta no balcão, de que a construção foi concretizada sem o concurso de mão de obra remunerada, não possuindo o subscritor (pessoa física) qualquer outro imóvel e que se trata de construção residencial unifamiliar (modelo disponível no site e presencialmente na serventia).

- Documento expedido pelo município (por exemplo: certidão, espelho do IPTU, Boletim de Informações Cadastrais, etc), que contenha localização e inscrição municipal

- Declaração de valor real ou de mercado da construção, com firma reconhecida;
  Obs.: caso a assinatura seja realizada no cartório, na presença de um escrevente, dispensa-se o reconhecimento de firma.

- APRESENTAR EM ALGUNS CASOS: Documentos de qualificação do proprietário do imóvel: cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e do CPF e certidão de casamento.

Observação.: poderão surgir exigências para apresentação de documentos adicionais, que serão solicitados após a competente qualificação registrária do título protocolado.