

AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

Checklist

O “checklist” tem a finalidade apenas de orientar na preparação de documentos para a protocolização no Cartório de Registro de Imóveis, podendo surgir outros requisitos para o caso concreto analisado.



REQUERIMENTO. Deve ser apresentado requerimento solicitando a averbação da construção na matrícula do imóvel. O modelo do requerimento encontra-se à disposição na recepção do cartório e no nosso site. O requerimento deve ser assinado pelo proprietário com firma reconhecida por Tabelião, salvo se assinado na presença de Escrevente do Cartório.



HABITE-SE / ALVARÁ DE UTILIZAÇÃO. Deve ser apresentado o habite-se (imóvel residencial) ou alvará de utilização (imóvel comercial).



CND DO INSS. Deve ser apresentada a Certidão Negativa de Débitos relativa a obra expedida pela Secretaria da Receita Federal, dentro do prazo de sua validade.



CONSTRUÇÃO COM DOIS OU MAIS PAVIMENTOS. Quando se tratar de construção de dois ou mais pavimentos em que a área da construção é superior a área quadrada do terreno, deve ser apresentado o projeto de construção, a fim de aferir se toda a obra foi edificada em apenas um terreno.



INFORMAÇÕES DOS DOCUMENTOS. Deve haver coincidências nas informações que constam nos documentos: área construída, o endereço do imóvel, o número da matrícula, etc. Todos os dados devem ser idênticos no Requerimento, no Habite-se e na CND do INSS.



QUALIFICAÇÃO DO PROPRIETÁRIO. A qualificação pessoal do proprietário deve estar completa na matrícula do imóvel com nome, RG, CPF, profissão, estado civil, nacionalidade e domicílio. Se faltar algum desses elementos ou se houver alteração do estado civil, deverá ser complementada as informações da matrícula mediante apresentação de cópias autenticadas dos documentos e de certidão de casamento.



AVERBAÇÃO DE
CONSTRUÇÃO.

Continua no verso.

IMPORTANTE:

1. Ainda que não preenchidos os requisitos acima, recomenda-se ao interessado promover a prenotação do seu requerimento.

2. A Lei dos Registros Públicos exige que as irregularidades sejam apontadas pelo Cartório **por escrito mediante Nota Devolutiva, garantindo a validade do protocolo por 30 dias contados da sua apresentação.**

Por isso não é possível a conferência do documento pelo atendente no balcão do cartório. O seu documento irá passar pela conferência de um Escrevente preparado e experiente que verificará se o documento está hábil a ter acesso ao registro imobiliário, garantido segurança jurídica. Se o documento não estiver apto para a averbação, as exigências serão apresentadas por meio de Nota Devolutiva.

Eventualmente o atendente pode alertar sobre a falta de algum documento, sem análise aprofundada e sem possibilidade de impedir o protocolo.

3. O depósito das custas no momento da apresentação do documento é feito mediante cálculo prévio e não representa o valor final dos emolumentos. O cálculo final das custas será feito posteriormente, podendo haver diferenças.