

CONSTRUÇÃO, ACRÉSCIMO E DEMOLIÇÃO

O QUE É?

Toda obra da construção civil que é realizada no terreno deve ser publicizada no Registro de Imóveis. Dessa forma, não só a construção propriamente dita, mas também a reforma com ampliação de área construída e a demolição devem ser averbadas na matrícula do imóvel. Tal exigência se justifica pelo fato de que a matrícula do imóvel deve espelhar a realidade de fato. Assim, se foi realizada uma construção sobre um terreno, ou se foi realizada uma reforma com ampliação de área construída ou mesmo a demolição da construção que já existia, tal informação deve ser levada ao Registro de Imóveis para dar amplo conhecimento ao fato e para atualizar o registro do imóvel, que passará, então, a corresponder ao que existe fisicamente no local indicado. Ressaltamos que a prévia averbação dessas informações se constitui em importante e necessária regularização do imóvel, que, caso não seja feita, pode impedir o registro de outros títulos, como por exemplo, uma escritura de compra e venda ou um formal de partilha.

LISTA SIMPLIFICADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

1 - Requerimento

Necessário apresentar requerimento assinado por, pelo menos, um dos proprietários constantes na matrícula, com firma reconhecida (ou assinado no balcão da serventia)

2 – Certidão de Baixa de Construção ou de Demolição

CONSTRUÇÃO/AMPLIAÇÃO: Para averbação de construção/ampliação, necessário apresentar certidão de Baixa de Construção emitida pela Prefeitura do Município de localização do imóvel atestando a área construída/ampliada, a finalidade da construção (comercial/residencial) e que a edificação está concluída e em condições de habitabilidade (art. 1.040, I, do Provimento 93/2020/TJMG).

DEMOLIÇÃO: Para averbação de demolição, necessário apresentar certidão emitida pela Prefeitura do Município de localização do imóvel certificando que a construção contida no terreno e averbada na matrícula do imóvel foi demolida.

3 – Guia de IPTU/Certidão Tributária Imobiliária por Exercício e Declaração de Valor de Mercado

Deverá ser apresentada a guia de IPTU do ano corrente ou Certidão Imobiliária por Exercício emitida pela PBH. Além disso, poderá ser solicitada a declaração de valor de mercado do imóvel (incluindo o valor do terreno e o valor da construção), nos termos do art. 176, §1º, II, 3, “b”, da Lei 6.015/73, art. 10, §3º, II, da Lei Estadual 15.424/04 e art. 135 do Código de Normas de MG.

4 – Certidão de Endereço Oficial

Apresentar a Certidão de Endereço Oficial expedida pela PBH.

5 – Certidão de Origem de Lote e/ou Retificação de Área

Caso a matrícula do imóvel não contenha a área, limites e confrontações do terreno, deverá ser apresentada a Certidão de Origem de Lote expedida pela PBH. A depender do caso, poderá ser solicitada a retificação de área administrativa do imóvel, devendo ser apresentados os documentos elencados no art. 213, II, da Lei 6.015/73.

6 – CND/INSS

Não é obrigatória a averbação da certidão negativa de débitos relativos a contribuições previdenciárias e de terceiros referente à obra, sendo facultativa a sua apresentação. Entretanto, é importante ressaltar que, para concessão de financiamentos bancários em que o imóvel é dado em garantia de Alienação Fiduciária ou Hipoteca, algumas instituições financeiras têm exigido a averbação da CND/INSS, não sendo suficiente a averbação da Baixa de Construção.

Obs.: em se tratando de baixa de construção de condomínio edilício, consultar a lista de documentos “Instituição de Condomínio Edilício”

ATENÇÃO

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

EMOLUMENTOS E TAXA DE FISCALIZAÇÃO JUDICIÁRIA

Segue, a seguir, lista de todos os atos que serão praticados para o registro do título apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Emolumentos anexas à Lei Estadual 15.424/04, devidamente atualizada nos termos da lei.

Item – Tabela	Tipo	Atos
7 – Tab 4	Prenotação	Prenotação
1-e – Tab 4	Averbação	AV de abertura de matrícula (caso necessário)
4-a – Tab 4	Matrícula	Abertura de nova matrícula (caso necessário)
1-j – Tab 4	Averbação	Averbação de Construção (cobrança individual por unidade imobiliária, se várias unidades, ou por habite-se, se uma unidade)
1-k – Tab 4	Averbação	Averbação de Demolição
1 – Tab 8	Arquivamento	Arquivo (requerimento, Baixa, Habite-se, e documentos complementares)
(*) Os itens e tabelas acima mencionados referem-se à Tabela de Emolumentos da Lei Estadual 15.424/04		

ATENÇÃO

Esta relação de emolumentos e taxa de fiscalização judiciária procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Contudo, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como abertura de matrícula e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado