

AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO

(art. 797 do CNCGE/2023)

Documentos necessários

1. Requerimento: assinado* pelo proprietário com sua qualificação completa, indicando o **valor** da obra e o número da **matrícula** do imóvel. Modelo em nosso site: <https://riicara.com.br/lista-de-documentos>

2. Habite-se: alvará de habite-se, certidão de edificação, certidão de conclusão de obra ou declaração equivalente expedida pela prefeitura (art. 797 do CNCGE).

- **Dispensa de habite-se:** prédio residencial urbano unifamiliar de um só pavimento, finalizado há mais de 5 (cinco) anos e situado em área ocupada predominantemente por população de baixa renda (artigo 247-A da Lei 6.015/73). Apresentar **declaração** do proprietário, com firma reconhecida.
- **Construção em imóvel rural:** o habite-se poderá ser substituído por declaração de responsável técnico da qual conste o número da matrícula e a metragem da construção (art. 797, §6º, do CNCGE), com firma reconhecida ou assinado digitalmente.

3. Certidão CND do INSS: certidão negativa de débitos referente às contribuições previdenciárias devidas pela obra de construção civil, emitida pela Secretaria da Receita Federal do Brasil, constando a área total licenciada, em concordância com a licença municipal (art. 47, inciso II, Lei 8212/91, IN RFB 2021/2021 e art. 797 do CNCGE).

- **Obs - Validade da CND do INSS:** não há necessidade de revalidação da certidão vencida, desde que mantida a mesma área construída (art. 797, §8º do CN).
- **Dispensa de CND do INSS:** quando a construção se destine a imóvel residencial unifamiliar, edificada sobre o único imóvel do proprietário, com área total não superior a 70,00m², destinada a uso próprio, do tipo econômico ou popular, executada sem mão de obra remunerada, mediante **declaração** expressa do interessado.

IMPORTANTE

***Assinatura no requerimento e declarações:** pode ser feita na presença do funcionário do cartório (no balcão) ou, não sendo possível, reconhecer firma por semelhança ou verdadeiro. Também se aceita assinatura digital avançada (gov.br), qualificada (ICP-Brasil) ou pelo e-notariado, em documento passível de verificação (PDF digital).

Pessoa jurídica: assinado por qualquer um dos administradores, anexando a Consulta ao Quadro de Sócios e Administradores (QSA) pelo CNPJ da Receita Federal (art. 799 do CN); ou última alteração do contrato/estatuto e certidão simplificada atualizada da Junta Comercial, para verificação de quem tem poderes para assinar pela empresa.

Procurador: anexar cópia autenticada ou procuração original.

OBSERVAÇÕES DO ATO (art. 797 do CN)

- **Valor da obra:** poderá ser usado o CUB atualizado no momento do protocolo para estabelecer o valor de mercado da obra para o cálculo dos emolumentos e do FRJ;

- **Planta, memorial ou ART:** não são exigidos;

OBSERVAÇÕES GERAIS

a) Os requisitos listados são meramente informativos, sendo que a documentação apresentada estará sujeita à análise e poderão ser solicitados documentos complementares, inclusive por alterações normativas posteriores à elaboração deste documento.

Alan: habite-se deve ter a área da construção e localização e matrícula. Pede CCIR, ITR e CAR; ou declaração do município informando o cadastro ou espelho do IPTU. Todos documentos no original ou cópia autenticada.

MC: cco certidao de conclusao de obra + habite-se (original ou cópia autenticada); declaração de valor venal de cada edificação.

Paraná: pedem ART, e documento que prove o valor da construção