



CONSTRUÇÃO E DEMOLIÇÃO

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, mediante a apresentação de um projeto de construção/ampliação/demolição para aprovação. Finalizada a obra ou a demolição, a Prefeitura emite o “habite-se” (no caso de construção/ampliação) ou a “Certidão de Demolição” (no caso de demolição) que, juntamente da certidão negativa de débitos do INSS referente à obra, devem ser averbados na matrícula do imóvel.

O “habite-se” é uma certidão emitida pela Prefeitura Municipal, ao final da obra, atestando que o imóvel (casa ou prédio residencial ou comercial) está apto para ser habitado e 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) responder por débitos devidos pelo não recolhimento de INSS da obra; c) receber multa ou mesmo determinação de demolição pela Prefeitura Municipal caso a obra tenha sido realizada em desacordo com as diretrizes estabelecidas pela Legislação Municipal.

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:**

- **Requerimento de averbação assinado pelo interessado;**

- **Certidão de Habite-se ou Certidão de Demolição expedida pelo Município;**

Observação: Não é necessário apresentar o habite-se nos seguintes casos:

- Construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda;
- Construção realizada em imóvel rural;
- Construção regularizada no âmbito de Programa de Regularização Fundiária Urbana.

- **Certidão negativa de débitos do INSS referente à obra**

Observação: Não é necessário apresentar a CND do INSS nos seguintes casos:

- Construção não excedente à área de 70 m² de construção, concretizada sem o concurso de mão de obra assalariada, destinada à residência unifamiliar, do tipo econômico, a uso próprio, não possuindo o subscritor qualquer outro imóvel;
- Construção/demolição concluída antes de 22/11/1966;
- Construção regularizada no âmbito de Programa de Regularização Fundiária Urbana de Interesse Social (Reurb-S).

*** APRESENTAR EM ALGUNS CASOS:**

- **Documentos de qualificação, que podem ser: Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e do CPF e declaração de domicílio e profissão, caso não conste na matrícula a qualificação completa dos proprietários;**

- **Certidão de nascimento (se solteiro) ou casamento (se casado, divorciado ou viúvo) dos proprietários, em via original ou cópia autenticada (emitida em até 90 dias), caso não conste na matrícula o estado civil, regime de bens/data do casamento dos proprietários;**

- **Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos proprietários casados por regime de bens diverso do legal, caso o nº do registro do pacto não conste na matrícula;**

- **Se imóvel urbano: Certidão municipal, BIC, ou Espelho do IPTU contendo o número do Cadastro do Imóvel no Município, se essa informação não constar nas certidões de habite-se ou demolição.**

ATENÇÃO

1 - Lembramos que todos os documentos podem ser apresentados em formato eletrônico, assinados digitalmente pelo emissor do documento, e protocolados por meio da Central Eletrônica (www.crimg.com.br), sem qualquer custo adicional.

2 - 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 a averbação da construção/demolição apresentado com os seus respectivos itens das Tabelas de Emolumentos anexas à Lei Estadual 15.424/04, devidamente atualizada nos termos da lei, disponível em: <https://www.ripousoalegre.com.br/tabela-de-custas/>.

1) PARA AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO NOVA OU AMPLIAÇÃO DA CONSTRUÇÃO EXISTENTE

Item	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
7 – Tab 4	Prenotação	Prenotação
1-J – Tab 4	Averbação	Averbação de Construção (cobrança por unidade imobiliária) – base de cálculo: maior valor (Valor fiscal – Valor declarado)
1-e – Tab 4	Averbação	CND do INSS
1 – Tab 8	Arquivamento	Arquivo (por folha)
Em ALGUNS casos:		
1-e – Tab 4	Averbação	Inclusão ou alteração de Cadastro do imóvel
1-L – Tab 4	Averbação	Dados pessoais dos proprietários (se os dados na matrícula não estiverem completos/atualizados)
1-L – Tab 4	Averbação	Dados do registro do Pacto Antenupcial dos proprietários (se não constar na matrícula)
4-a – Tab 8	Certidão	Certidão de inteiro teor (caso solicitado ou se for apresentada apenas uma via do requerimento)

2) PARA A AVERBAÇÃO DA DEMOLIÇÃO

Item	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
7 – Tab 4	Prenotação	Prenotação
1-k – Tab 4	Averbação	Averbação de Demolição
1-e – Tab 4	Averbação	CND do INSS
1 – Tab 8	Arquivamento	Arquivo (por folha)
Em ALGUNS casos:		
1-e – Tab 4	Averbação	Inclusão ou alteração de Cadastro do imóvel
1-L – Tab 4	Averbação	Dados pessoais dos proprietários (se os dados na matrícula não estiverem completos/atualizados)
1-L – Tab 4	Averbação	Dados do registro do Pacto Antenupcial dos proprietários (se não constar na matrícula)
4-a – Tab 8	Certidão	Certidão de inteiro teor (caso solicitado ou se for apresentada apenas uma via do requerimento)

ATENÇÃO

1 - 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.

LISTA DETALHADA DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

- Requerimento (arts. 717, IV, e 928 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Necessário apresentar requerimento assinado por, pelo menos, um dos proprietários constantes na matrícula, com firma reconhecida (ou assinado no balcão da serventia na presença de um escrevente), requerendo a averbação da construção/demolição. No caso da **construção**, será necessário, ainda, declarar o seu valor de avaliação no requerimento. Ressaltamos que, segundo o item 1-J da Tabela 4 de Emolumentos, deve ser declarado um valor por unidade (Ex.: um valor para cada BIC). Para tanto, podem ser utilizados os seguintes formulários, conforme o caso ([clique aqui para acessar todos os formulários](#)):

a) 05 A - CONSTRUÇÃO: se houver a construção de apenas **uma unidade** OU de **uma unidade mais a área construída de acréscimo** OU **várias unidades** (Pequenos edifícios, casas geminadas ou assobradadas).

b) 05 B - BAIXA E HABITE-SE: se a **construção envolver várias unidades** (ex.: edifício de apartamentos, de salas comerciais, edifícios mistos, com unidades comerciais e outras residenciais, etc.), no caso em que já tenham sido abertas as matrículas para as unidades autônomas, após o registro da instituição de condomínio.

Observação 1: Se o requerente for **representado por procurador** será necessário apresentar a procuração com poderes específicos, por Certidão ou Traslado (quando for procuração pública), ou procuração original com reconhecimento de firma do outorgante (quando for procuração particular).

Observação 2: Se o requerente for **pessoa jurídica** será necessário apresentar a Certidão Simplificada atualizada (expedida há menos de 30 dias), emitida pela Junta Comercial ou Registro Civil das Pessoas Jurídicas competente, conforme o caso, para fins de comprovar a legitimidade do representante legal que assinou o requerimento em nome da pessoa jurídica.

Formato eletrônico: se o requerimento for apresentado em formato eletrônico, deve estar assinado digitalmente pelo seu emissor (interessado/procurador). Em caso de procuração em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo outorgante, ou, em caso de procuração pública, pelo outorgante ou pelo tabelião que a lavrou. A certidão simplificada quando emitida pelo Registro Civil das Pessoas Jurídicas deve estar assinada pelo Oficial titular ou preposto autorizado, porém, quando emitida pela Junta Comercial, não precisa ser assinada digitalmente pelo emissor se a sua autenticidade puder ser verificada diretamente no sítio eletrônico oficial do órgão.

- Certidão de Habite-se ou de Demolição (art. 928 e art. 1.040, I do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Para a averbação de **construção/ampliação**, necessário apresentar **certidão de Habite-se** 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.

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.

Formato eletrônico: se a certidão de habite-se ou de demolição for apresentada em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo seu emissor (funcionário público do Município autorizado a emitir o referido documento), se não for possível verificar sua autenticidade diretamente no sítio eletrônico oficial do Município.

Observação 1: A **Certidão de Habite-se** pode ser **dispensada** nos seguintes casos:

a) Construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda (art. 247-A da Lei 6.015/1973). Nesse caso, para a averbação da construção na matrícula deverá ser apresentada **certidão emitida pelo Município atestando o enquadramento da construção nessa hipótese**.

Formato eletrônico: se a certidão mencionada for apresentada em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo seu emissor (funcionário público do Município autorizado a emitir o referido documento), se não for possível verificar sua autenticidade diretamente no sítio eletrônico oficial do Município.

b) Imóvel situado na zona rural do Município, pois as Prefeituras Municipais de todos os municípios integrantes desta circunscrição imobiliária (Pouso Alegre, Congonhal, Estiva e Senador José Bento) não emitem habite-se/certidão de demolição para construções localizadas na zona rural. Nesse caso, para a averbação da construção na matrícula, devem ser apresentados os seguintes documentos:

b.1. Projeto da construção assinado pelo responsável técnico e pelo proprietário no qual conste pelo menos a área construída, com firmas reconhecidas;

b.2. ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFT, quitada e assinada pelo responsável técnico e pelo proprietário contratante, com firmas reconhecidas.

Formato eletrônico: se o projeto de construção e ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFT forem apresentados em formato eletrônico, devem estar assinados digitalmente pelos signatários (responsável técnico e proprietário).

ATENÇÃO: Se o proprietário quiser constar na matrícula apenas a averbação de mera notícia (*) da construção ou da demolição desta, é suficiente a apresentação da **declaração do proprietário**, com firma reconhecida (ou assinada no balcão da serventia na presença de um escrevente) de que **existe edificação no imóvel** (no caso de averbação de construção) **ou de que realizou a demolição desta** (no caso de averbação de demolição), dispensada a apresentação da Certidão de Habite-se/Demolição e da CND/INSS (art. 928, §3º e §4º, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG). Para prestar essas declarações, o interessado poderá utilizar o formulário 05 A - CONSTRUÇÃO, conforme o caso ([clique aqui para acessar o formulário](#)).

c) Construção regularizada no âmbito de Programa de Regularização Fundiária Urbana (art. 60 da Lei 13.465/2017 e art. 68 do Decreto 9.310/2018). Nesse caso deve ser apresentada a Certidão de Regularização Fundiária (CRF) acompanhada do Projeto de Regularização Fundiária (PRF) contendo as informações sobre a construção, prestadas pelo Responsável Técnico que assinou os projetos, acompanhado da ART/CREA, RRT/CAU ou TRT/CFT.

ATENÇÃO: No caso de Reurb-S, pode ser feita apenas a averbação de mera notícia (*) da construção, dispensada a apresentação da Certidão de Habite-se/Demolição e da CND/INSS, por meio da apresentação dos seguintes documentos: requerimento do interessado, do qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária (art. 63 da Lei 13.465/2017 e art. 72 do Decreto 9.310/2018).

(*) A averbação de mera notícia não implica em regularização da edificação, mas tão somente na publicização da sua existência (princípio da concentração).

- Certidão Negativa de Débito (CND) do INSS referente à obra (art. 47, II, da Lei 8.212/91 e art. 1.040, II, do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Em regra, para a averbação de construção/demolição é necessário apresentar CND do INSS referente à obra ([clique aqui para orientações sobre como solicitar a certidão na Receita Federal](#)).

Formato eletrônico: A autenticidade da CND do INSS pode ser verificada no sítio eletrônico oficial da Receita Federal do Brasil, de forma que não precisa ser assinada digitalmente pelo emissor.

Observação 1: A área construída/demolida mencionada na CND do INSS deve coincidir com a área constante na Certidão de Habite-se ou na Certidão de Demolição, conforme o caso.

Observação 2: A **CND do INSS** referente à obra pode ser **dispensada** nos seguintes casos:

a) Construção/demolição não excedente à área de 70 m² de construção, concretizada sem o concurso de mão-de-obra assalariada, destinada à residência unifamiliar, do tipo econômico, a uso próprio, não possuindo o subscritor qualquer outro imóvel (art. 30, VIII, da Lei 8.212/91, art. 278 do Decreto 3.048/99 e art. 370 da Instrução Normativa RFB nº 971/2009): deverá ser apresentada declaração do proprietário nesse sentido, sob pena de responsabilidade civil e criminal. Se a matrícula tiver vários coproprietários, a declaração deverá ser feita por todos. Para prestar essa declaração, o interessado poderá utilizar o formulário 05 A - CONSTRUÇÃO, conforme o caso ([clique aqui para acessar o formulário](#)).

Formato eletrônico: se o requerimento for apresentado em formato eletrônico, deve estar assinado digitalmente pelo seu emissor (interessado/procurador). Em caso de procuração em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo outorgante, ou, em caso de procuração pública, pelo outorgante ou pelo tabelião que a lavrou.

ATENÇÃO: em caso de obra executada com recursos do sistema financeiro (SFH/PMCMV), **não basta a declaração acima, devendo o interessado apresentar o contrato de financiamento à Receita Federal e solicitar a CND do INSS** (art. 383-B da Instrução Normativa RFB nº 971/2009).

b) Construção/demolição concluída antes de 22/11/1966 (art. 47, §6º, “c”, da Lei 8.212/1991): deverá ser apresentado documento comprobatório emitido pelo Município (certidão, declaração ou outro documento oficial), acompanhado de declaração do proprietário. Para prestar essa declaração, o interessado poderá utilizar o formulário 05 A – CONSTRUÇÃO ([clique aqui para acessar o formulário](#)).

Formato eletrônico: se a certidão mencionada for apresentada em formato eletrônico, deve estar assinada digitalmente pelo seu emissor (funcionário público do Município autorizado a emitir o referido documento), se não for possível verificar sua autenticidade diretamente no sítio eletrônico oficial do Município.

c) Construção/demolição localizada em área objeto de regularização fundiária de interesse social - Reurb-S (art. 47, §6º, “e”, da Lei 8.212/91, art. 63 da Lei 13.465/2017 e art. 72 do Decreto 9.310/2018).



d) **Averbações de mera notícia da existência de construção edificada em imóvel situado na zona rural ou de construção em objeto de regularização fundiária de interesse social – Reurb-S (art. 918, §3º e §4º do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG, art. 63 da Lei 13.465/2017 e art. 72 do Decreto 9.310/2018).**

- Cadastro Imobiliário do Imóvel Urbano (art. 176, §1º, II, 3, “b”, da Lei 6.015/73)

Caso o imóvel seja urbano e não conste na matrícula o número do Cadastro Imobiliário no Município, apresentar o BIC ([clique aqui para emitir](#), se o imóvel é do município de Pouso Alegre); ou Certidão municipal ou Espelho do IPTU do imóvel, no qual conste o referido número da inscrição/cadastro imobiliário se o imóvel é dos demais municípios da comarca.

Formato eletrônico: A autenticidade do BIC pode ser validada no sítio eletrônico do Município de Pouso Alegre, de forma que não precisa ser assinado digitalmente pelo emissor.

- Documentos de qualificação (art. 868, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Caso não conste na matrícula a qualificação completa dos proprietários (nome, nacionalidade, profissão, RG, CPF e domicílio), devem ser apresentados os seguintes documentos faltantes:

- a) Cópia autenticada do RG (ou outro documento oficial de identificação) e CPF dos proprietários;
- b) Declaração de profissão e domicílio dos proprietários (pode constar do próprio requerimento).

Formato eletrônico: Faz a mesma prova que a cópia autenticada o documento digitalizado e assinado eletronicamente pelo tabelião de notas ou oficial de registro civil das pessoas naturais com atribuição notarial que autenticou a cópia do documento, com aposição de selo de fiscalização, exclusivamente para remessa eletrônica a outro cartório (art. 171 do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG).

- Certidões comprobatórias do estado civil (art. 870, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Deve ser apresentada a certidão de nascimento ou casamento atualizada, expedida há até 90 dias, em original ou cópia autenticada, caso não conste na matrícula o estado civil, o regime de bens ou a data do casamento (se antes ou após a Lei 6515/77) dos proprietários.

Formato eletrônico: se a certidão de casamento for apresentada em formato eletrônico, deve a mesma estar assinada digitalmente pelo seu emissor (Registrador Civil ou seus prepostos autorizados).

- Certidão de Registro do Pacto Antenupcial (art. 797, caput do Provimento Conjunto 93/2020/CGJ/TJMG)

Deve ser apresentada a Certidão de Registro do Pacto Antenupcial, expedida pelo Registro de Imóveis do domicílio dos cônjuges casados por regime de bens diverso do legal, caso o nº registro do pacto não conste na matrícula.

Observação 1: Se o pacto antenupcial estiver registrado no Livro nº 3 – Registro Auxiliar deste Ofício de Registro de Imóveis de Pouso Alegre, **fica dispensada** a apresentação de sua Certidão de Registro. Se o pacto ainda não estiver registrado, necessário realizar o seu prévio registro no Registro de Imóveis competente. Para mais informações, sugerimos a leitura da Lista de Documentos do Pacto Antenupcial ([clique aqui para acessar](#)).

Observação 2: **NÃO** necessitam de Pacto Antenupcial os casamentos celebrados nos seguintes regimes:

- Regime da Comunhão Parcial de Bens;
- Regime da Separação Obrigatória/Legal de Bens;
- Regime da Comunhão Universal de Bens **nos casamentos celebrados até a data de 26/12/1977.**

Formato eletrônico: se a certidão de registro do Pacto no Livro 3-Auxiliar for apresentada em formato eletrônico, deve a mesma estar assinada digitalmente pelo seu emissor (Registrador de Imóveis ou seus prepostos autorizados).

NOSSA MISSÃO

Garantir a Segurança Jurídica nas transações imobiliárias,
inovando as formas de compartilhamento e de democratização do acesso às informações registrais.