



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS, TÍTULOS E DOCUMENTOS E CIVIL DE PESSOAS JURÍDICAS DE BRUMADO – BA

Oficial – RAFAEL CARVALHO OLDENBURG DE ALMEIDA

Rua Teodoro Sampaio, n. 22, Centro, Brumado – BA, CEP 46.100-173

Fone: (77) 3441-5524 - E-mail: contato@registrodeimoveisbrumado.com.br – Atendimento: 08h às 14h

CHECKLIST PARA AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO, RECONSTRUÇÃO, REFORMA OU AMPLIAÇÃO

Este checklist reúne as exigências do Código de Normas e Procedimentos da Bahia (Provimento Conjunto n. CGJ/CCI 15/2023, atualizado pelo 04/2024), abrangendo os Artigos 1.029 (Regra Geral) e 1.182 (Acesso por Valor Econômico).

1. REGRA GERAL (ART. 1.029)

Aplicável para averbação de construção, reconstrução, reforma ou ampliação.

1.1. DOCUMENTAÇÃO COMUM

Requerimento do Interessado: Com firma reconhecida por semelhança

Documento Comprobatório do Ato: Fornecido pela autoridade municipal competente (**Alvará/Habite-se**).

Legislação Previdenciária: Observância da regularidade junto ao INSS/Receita Federal (**Certidão Negativa de Débitos ou declaração conforme o caso**).

1.2. COM INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA REGISTRADA (§ 1º)

Pessoa Física: Alvará, Habite-se e ART (CREA) ou TRT (CRT) assinada pelo titular e responsável técnico.

Pessoa Jurídica: Documentos de representação, Habite-se e ART/TRT.

1.3. Sem Incorporação Imobiliária Prévia (§ 2º)

Alvará de Licença: De construção, reforma ou ampliação.

Plantas Arquitetônicas: Aprovadas pela Prefeitura (não exigível em reformas sem ampliação).

Habite-se: (Não exigível em reformas sem ampliação).

ART/TRT: Expedida pelo conselho profissional competente.

1.4. CASOS ESPECIAIS (ART. 1.029, §§ 3º A 7º)

Condomínio de Unidades Autônomas: Se a obra estiver concluída, apresentar o Quadro IV-B da NBR 12.721/2006 assinado pelo requerente e técnico.

Demolição: Requerimento instruído com a certidão de demolição expedida pela Prefeitura.

Núcleo Urbano Informal Consolidado: Se não for objeto de Reurb, o alvará e habite-se podem ser substituídos por certidão de cadastro imobiliário municipal que conste construção há mais de 5 anos.

Certidão Narratória: O alvará/habite-se pode ser substituído por certidão narratória municipal confirmando a existência e condições da edificação.

2. PROCEDIMENTO POR VALOR ECONÔMICO (ART. 1.182)

Aplicável para edificações de até quatro pavimentos sem "habite-se".

- Ficha de Inscrição Municipal: Ou certidão de primeiro lançamento.
- Memorial Descritivo: Com cadastro completo, fotos de todos os cômodos e área externa.
- Declaração Técnica: Responsável técnico atestando que o imóvel não compromete a segurança.
- ART/RRT/TRT: Documento de responsabilidade técnica.
- Declaração de Ciência: Proprietário declara estar ciente de que a averbação não substitui o habite-se e assume riscos perante terceiros.
- Ata Notarial (Se valor > 100 salários mínimos): Lavrada por Tabelião após visita in loco, atestando a correspondência da obra com a planta/memorial.

3. DISPOSIÇÕES GERAIS E CUSTOS

- Valor da Obra (Art. 1.029, § 5º): O interessado deve declarar o valor gasto na construção e apresentar comprovante de avaliação da Fazenda Pública (maior valor para fins de taxas).
- Qualificação Registral (Art. 1.181): O Registrador deve verificar se a matrícula precisa de atualizações prévias (caracterização do imóvel ou titularidade).
- DAJES: Pagamento das taxas e emolumentos devidos.