

AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO REGULAR (ART. 1.029 DO CÓDIGO DE NORMAS/BA)

01. Averbação de Construção com Instituição de Condomínio de Empreendimento objeto de incorporação imobiliária previamente registrada:

1 – Requerimento devendo constar a qualificação completa do proprietário/instituidor e os seguintes pedidos: **(i)** averbação de construção, **(ii)** instituição de condomínio, **(iii)** abertura das matrículas e **(iv)** registro da convenção de condomínio, bem como, **com a declaração de que o projeto foi executado em conformidade com o registro da incorporação, não tendo havido nenhuma modificação.**

2 - Alvará de habite-se (original ou cópia autenticada);

3 - ART da obra de Construção (expedida pelo CREA) assinada pelo titular da obra e por seu responsável técnico (com suas firmas reconhecidas);

5 - Convenção de Condomínio;

6 – Certidão Negativa de Débito (CND) referente às contribuições previdenciárias da Obra de Construção, fornecida pelo órgão competente, em nome e CPF/CNPJ do responsável pela obra de construção civil.

Fundamentação Jurídica: art. 47, I, b, da Lei Federal nº 8.212 c/c art. 1.332 do Código Civil c/c art. 9º, § 3º, da Lei 4.591/64 c/c art. 1.029, §1º, art. 1.082, art. 1.130, §2º, IV, art. 1.133 e art.1.137 do Código de Normas/BA

02 - Averbação de Construção com Instituição de Condomínio de Prédio (com mais de quatro pavimentos) SEM REGISTRO ANTERIOR DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA:

1 – Requerimento devendo constar a qualificação completa do proprietário/instituidor e os seguintes pedidos: averbação de construção, instituição de condomínio, abertura das matrículas e registro da convenção de condomínio (este último apenas se for condomínio edifício);

2 - Alvará de licença de construção (original ou cópia autenticada);

3 - Plantas arquitetônicas aprovadas pela Prefeitura Municipal; e o ART respectivo;

4 - Alvará de habite-se (original ou cópia autenticada);

5 - ART da obra de Construção (expedida pelo CREA) assinada pelo titular da obra e por seu responsável técnico (com suas firmas reconhecidas);

6 – Certidão Negativa de Débito (CND) referente às contribuições previdenciárias da Obra de Construção, fornecida pelo órgão competente, em nome e CPF/CNPJ do responsável pela obra de construção civil.

Havendo pedido de instituição de condomínio deverá apresentar também:

- 7 - Memorial Descritivo contendo: e.1) a discriminação e individualização das unidades de propriedade exclusiva, estremadas uma das outras e das partes comuns; e.2) a determinação da fração ideal atribuída a cada unidade, relativamente ao terreno e partes comuns; e.3) o fim a que as unidades se destinam; e o ART respectivo
- 8 - Quadro IV-B da NBR 12.721/2006, com a assinatura do requerente e do responsável técnico, com suas firmas reconhecidas; e o ART respectivo;
- 9 - Convenção de Condomínio (apenas se for condomínio edilício).

Em ambas as hipóteses acima indicadas (01 e 02):

- Se no ato de Instituição de Condomínio houver **alteração da finalidade da construção** (de industrial ou comercial para residencial, ou vice-versa) necessário apresentar o requerimento solicitando que seja averbada alteração da finalidade da construção, bem como será exigida a aprovação do município. (Art. 1.135 NSCGJ)
- Obs: Se o requerente for pessoa jurídica devem ser apresentados os documentos comprobatórios de representação do subscritor do requerimento

Fundamentação Jurídica: art. 47, I, b, da Lei Federal nº 8.212 c/c art. 1.332 do Código Civil c/c art. 9º, §3º, da Lei 4.591/64 c/c art. 1.029, §§2º e 3º, art. 1.082, art. 1.130, §2º, IV, art. 1.133 e art.1.137 do Código de Normas/BA

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

- ✓ Informa-se que esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme legislação em vigor, o que poderá resultar na necessidade de apresentação de novos documentos/DAJEs, especialmente em função da qualificação ordenada no art. 3º do Provimento CGJ nº 08/2019.
- ✓ Caso o interessado seja representado por procuração, deverá ser anexa a via original da mesma, se particular, ou cópia autenticada, se pública.
- ✓ Se os documentos forem autenticados/reconhecidos firma em tabelionato fora de Salvador, reconhecer sinal

p
ú
b
l
i
c
o

(
a
r
t
.

3
0
0

d
o

C
N
P