

AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO/REFORMA E AMPLIAÇÃO PARA FINS FISCAIS

(Sem Habite-se – apenas para edificações até 4 pavimentos)

1. Requerimento em 02 vias, assinado pelo proprietário/interessado, solicitando a construção/Reforma e Ampliação do imóvel para fins fiscais, com as firmas reconhecidas (sinal público, se cabível), indicando:

- Qualificação completa do proprietário/interessado, conforme art.2 do Provimento 61/2017 do CNJ e o número do CREA/CAU do responsável técnico.
- Número da matrícula do imóvel;
- Endereço completo do imóvel;
- Em se tratando de edificações até 4 pavimentos:

a) casa ou imóvel individual, deverá constar a descrição dos cômodos, divisão interna a área do terreno e a área construída.

b) condomínio edilício, deverá constar a descrição dos cômodos, divisão interna, área construída, área exclusiva, área comum e fração ideal do terreno, divisão interna a área do terreno e a área construída. **(Neste caso, deverá proceder com a Instituição de Condomínio em ato contínuo à averbação de construção** devendo apresentar também: requerimento com o respectivo pedido, nos termos do art. 1.132 do Código de Normas/BA.

- Declaração do proprietário/interessado de que está ciente que a referida averbação não substitui o alvará de habite-se e que se responsabiliza exclusivamente por sua própria conta e risco por eventuais danos que cause a terceiros;
- Valor gasto na obra;

Obs.: Se o interessado/proprietário for representado, deverá apresentar o documento comprobatório da qualidade e extensão do[s] podere[s] do[s] representante, em via original ou cópia autenticada, com sinal público, se necessário. Caso seja apresentado o contrato social, o mesmo deverá ser instruído com as últimas alterações contratuais, em via original ou cópia autenticada e Certidão da Junta Comercial, expedida a no máximo 30 dias.

2. Ficha de inscrição municipal do imóvel, certidão de primeiro lançamento ou certidão específica da Prefeitura da localidade.

3. Memorial descritivo contendo o cadastro completo da construção, fotos de todos

os cômodos, bem como área externa, com declaração expressa do responsável técnico de que imóvel não compromete a segurança de seus habitantes ou de seus vizinhos, assinado pelo proprietário/interessado e responsável técnico da obra com as firmas reconhecidas (sinal público, se cabível).

Obs.: Memorial Descritivo deverá conter as mesmas informações do requerimento citado.

4. Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) e/ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT) relativa à execução da obra, com reconhecimento das firmas do contratante e do profissional contratado, em via original ou cópia autenticada (e sinal público, se cabível), e acompanhado do comprovante de pagamento;

Obs.: Equipara-se à ART, de acordo com as competências técnicas estabelecidas em lei, o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), emitida pelo CAU, e o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), emitido pela CFT.

5. Para benfeitorias cujo valor supere 100 salários mínimos, podendo tomar-se como base o valor venal da construção para fins de ITIV, certificado pela Prefeitura Municipal, o ato deverá ser acompanhado de ata notarial lavrada mediante visita in loco do Tabelião, substituto ou escrevente autorizado, de que constem as informações dos itens acima e que ateste com fé de ofício notarial que a construção descrita na planta e memorial descritivo corresponde à encontrada no imóvel.

6. Comprovante de avaliação da Fazenda Pública;

Fundamentação Jurídica: art. 47, I, b, da Lei Federal nº 8.212 c/c art. 1.130, §2º e art. 1.182 do Código de Normas/BA.

7 - Certidão Negativa de Débito (CND), fornecida pelo órgão competente, em nome e CPF/CNPJ do responsável pela obra de construção civil.

8. Inicialmente, deverá apresentar um DAJE DE PRENOTAÇÃO, conforme normatiza o Provimento Conjunto nº CGJ/CCI-16/2020-GSEC de 09/09/2020 do TJ/BA. Após a análise e assim que o documento estiver apto para o registro e/ou averbação, disponibilizaremos o(s) DAJE(s) necessário(s).

OBSERVAÇÕES IMPORTANTES:

Obs. 01: Caso não conste na matrícula os dados de especialidade objetiva do imóvel (área total, confrontantes e medidas perimetrais), será necessário realizar as averbações preliminares de saneamento destes dados para posterior averbação da Construção.

FUNDAMENTO LEGAL: art. 1.029, §2º do Código de Normas/BA.