

SERVENTIA DO 1º OFÍCIO DE IMÓVEIS E HIPOTECAS
CARTÓRIO - AUDALIO MESQUITA PASSOS.
NEUSA MARIA ARIZE PASSOS
TITULAR DELEGATÁRIA
RUA CORONEL JOÃO VIEIRA, 137 - CENTRO.
JACOBINA-BAHIA
E-mail: cart.imov.1jaco@hotmail.com
TEL: (74) 3621-3601

CHECKLIST - AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO:

OBS: Toda documentação deve ser apresentada em tamanho normal, legível e sem cortes, observar e conferir a Petição se todos os dados conferem e em todos os documentos as INFORMAÇÕES devem ser IDÊNTICAS.

OBS: no caso de assinatura digital constar no documento o link, código, QR Code, ou apresentar o documento em PDF (e-mail) para verificação da validação da assinatura.

OBS: Se os documentos forem autenticados/reconhecidos firma em tabelionato fora de Jacobina, reconhecer sinal público (art. 300 do Código de Normas/BA).

➤ **PETIÇÃO/REQUERIMENTO** - Solicitando a **AVERBAÇÃO DA CONSTRUÇÃO DO IMÓVEL**. - Assinada pelo(s) Proprietário(s) com as firmas reconhecidas por semelhança. Constando as seguintes informações: - Artigo 1.029 do Código de Normas/BA.

- Constar na Petição no caso **PESSOA FÍSICA** a qualificação e identificação completa do(s) requerente(s): nome completo sem abreviaturas, nacionalidade, profissão, número do CPF, filiação, estado civil (se casado informar o nome e qualificação completa do(a) cônjuge, bem como a indicação do regime de bens e a data do casamento, além de havendo pacto antenupcial deverá ser mencionado o número de seu registro no Livro 3 - Registro Auxiliar, perante o Cartório de Registro de Imóveis competente, e, se conviver em união estável, assim declarado por escritura pública ou reconhecido judicialmente, a indicação deste fato e o nome e qualificação do(a) companheiro(a)), endereço completo de domicílio pessoal ou profissional (Rua, nº, bairro, município, estado e CEP), e endereço eletrônico. Além de constar a qualificação completa do **PROCURADOR (se for o caso)**. Conforme disposto no art. 2º do Provimento nº 61/2017 do CNJ c/c art. 872 do Código de Normas/BA.

- Constar na Petição **referente ao imóvel** a Matrícula e endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP e informar também o número da inscrição imobiliária, bem como especificar a natureza do imóvel, se residencial, comercial ou industrial, e ainda, o tipo de construção (casa, apartamento, sala, loja ou galpão). Descrever de acordo com a Planta e Memorial Descritivo a descrição dos cômodos, divisão interna, com as suas características: número de pavimentos, área de circulação, escada (se for o caso), garagem, total da área do terreno, área construída, área do Pavimento Térreo e Pavimento Superior (se for o caso). Constar também **DECLARAÇÃO EXPRESSA DO PROPRIETÁRIO, DO VALOR GASTO NA CONSTRUÇÃO** - art. 1º da Lei 6.015/73 c/c art. 1.029, §5º e art. 1.041 do Código de Normas/BA.

- Constar na petição no caso de **PESSOA JURÍDICA** a qualificação completa: nome empresarial completo, natureza jurídica, número do CNPJ, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, bem como os dados do **REPRESENTANTE**: nome completo, nacionalidade, profissão, número do CPF, número do RG, órgão e estado expedidor, data de expedição, data de nascimento, naturalidade, filiação, estado civil (se casado), qualificação completa do(a) cônjuge, bem como a indicação do regime de casamento, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP. Conforme disposto no art. 2º do Provimento CNJ nº 61/2017.

- Se o(s) proprietário(s) for(em) **PESSOA(S) JURÍDICA(S)** de Direito Privado, e está(s) é(são) representada(s) por administrador/diretor, apresentar fotocópia autenticada do contrato social ou do estatuto e suas últimas alterações, com ata de eleição dos seus dirigentes ou administradores, se for o caso, ou certidão atualizada, com prazo de até 30 (trinta) dias, expedida pela Junta Comercial ou Cartório de Registro Civil das Pessoas Jurídicas – art. 873, §1º do Código de Normas/BA.
- A representação da **PESSOA JURÍDICA** de direito público deverá constar de ato ou portaria de nomeação ou designação, publicado no diário oficial ou diário eletrônico, expedida pela autoridade competente – art. 874, §1º do Código de Normas/BA.
- Se o(s) Proprietário(s) for(em) **PESSOA(S) JURÍDICA(S)** representado(s) por procurador: cadeia de todas as procurações/substabelecimentos que outorgam poderes ao procurador, na forma original ou em cópia autenticada, para a prática deste ato perante o Registro de Imóveis (art. 118 c/c 661 do Código Civil).

➤ **APRESENTAR XEROX: Caso não contenha na matrícula algum dado essencial de qualificação do proprietário**, solicitar cópia autenticada do CPF, e certidão de Nascimento ou Casamento (atualizada até 90 dias), e ainda, se casado, apresentar o CPF do cônjuge, além de comprovante de residência atualizado (atualizado até 90 dias).

➤ **PROCURAÇÃO:** se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado, ou cópia autenticada com reconhecimento de firma, quando for procuração pública. Caso seja Procuração Particular, apresentar a original ou cópia autenticada com assinatura reconhecida do mandante + xerox do documento profissional do advogado, (se for o caso); - art. 1.019, §3º do Código de Normas/BA.

➤ **COMPROVANTE DE AVALIAÇÃO DA FAZENDA PÚBLICA** (expedida há menos de 90 dias) - emitida pela Prefeitura Municipal de Jacobina, em via original ou cópia autenticada, **constando a área total de terreno e o valor do m²**. Acompanhado de ato ou portaria de nomeação ou designação de quem representa a pessoa jurídica de direito público, publicado no diário oficial ou diário eletrônico - art. 1.029, §5º do Código de Normas/BA.

➤ **ALVARÁ DE LICENÇA DE CONSTRUÇÃO (ou reforma/ampliação)** - em via original ou cópia autenticada (e sinal público, se cabível), acompanhado de ato ou portaria de nomeação ou designação de quem representa a pessoa jurídica de direito público, publicado no diário oficial ou diário eletrônico. – art. 874, §1º c/c art. 1.029, §2º, inciso I do Código de Normas/BA.

➤ **ALVARÁ DE HABITE-SE** - em via original ou cópia autenticada (e sinal público, se cabível), acompanhado de ato ou portaria de nomeação ou designação de quem representa a pessoa jurídica de direito público, publicado no diário oficial ou diário eletrônico. art. 874, §1º c/c art. 1.029, §2º, inciso I do Código de Normas/BA.

➤ **ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) - (expedida pelo CREA)** - relativa à execução da obra, com todos os dados preenchidos: data, finalidade do processo, área total do terreno e a área construída, além do número da matrícula, endereço do imóvel, CPF/CNPJ e nome(s) do(s) Proprietário (s) - art. 1.029, §2º, inciso I c/c art. 1.082, parágrafo único do Código de Normas/BA.

- **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 CRT.

➤ **PLANTA ARQUITETÔNICA - APROVADA PELA PREFEITURA MUNICIPAL** - constando nome do(s) Proprietário (s), CPF, Matrícula e endereço completo do imóvel e a identificação do Responsável Técnico pela Obra (nome completo, CPF e o número do CREA/CAU), com reconhecimento de firma das assinaturas do Proprietário e do Responsável Técnico, em via original ou cópia autenticada, acompanhado de ato ou portaria de nomeação ou designação de quem representa a pessoa jurídica de direito público, publicado no diário oficial ou diário eletrônico. – art. 874, §1º c/c art. 1.029, §2º, inciso I do Código de Normas/BA.

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).

Dispositivos legais pertinentes:

Art.118 do Código Civil de 2002. Art. 661 do Código Civil de 2002. Art. 167, II, 4, da Lei 6015/73. Art. 221, II, da Lei 6015/73. Art. 47, II, da Lei 8.212/91. Art. 2º do Provimento nº 61/2017 do CNJ. Art. 872 do Código de Normas/BA. Art. 873, caput e §1º do Código de Normas/BA. Art. 874, §1º do Código de Normas/BA. Art. 1.019, §3º do Código de Normas/BA. Art. 1.029, §2º, inciso I, e §5º do Código de Normas/BA. Art. 1.041 do Código de Normas/BA. Art. 1.082, parágrafo único 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 haja necessidade de prévia retificação da matrícula, para inserção de dados de qualificação das partes proprietárias ou referentes à descrição do imóvel.