



OBRA - IMÓVEL URBANO OU RURAL (construção, demolição, reforma ou ampliação de edificação) DOCUMENTOS NECESSÁRIOS

I - Fundamento legal: art. 167, II, 4, da Lei nº 6.015/73¹, arts. 594 e 595, da CNNR-CGJ/RS, Prov. 01/2020².

II - Objetivo: atualizar as alterações realizadas em imóveis (princípios da especialidade objetiva e continuidade), ato de natureza obrigatória, conforme estipulam os arts. 167, II e 169, da Lei nº 6.015/73.

Obs.1: a listagem abaixo **não** é definitiva, servindo apenas como conferência, pois dependendo da análise da documentação e a situação jurídica do registro, poderá haver complementação.

III – Documentos:

1. Requerimento firmado pelo interessado (com firma reconhecida por semelhança ou autenticidade, sendo dispensada quando assinado na presença do funcionário deste Registro, devidamente instruído de cópia do documento de identificação), em que conste a indicação do número da matrícula/transcrição do imóvel, bem como a solicitação a averbação da construção, demolição, reforma ou ampliação de edificação (para construção, reforma ou ampliação de edificação, vide modelo de requerimento “**ANEXO I**” e para demolição, vide modelo de requerimento “**ANEXO II**”).

Obs.1: a qualificação dos requerentes deverá ser completa, de acordo com o disposto no provimento 61/2017, do CNJ³.

Obs.2: em caso de averbação de obra em imóvel rural e a documentação não vier acompanhada de certidão municipal que contenha os dados relativos à área, material (alvenaria, madeira, misto, etc.), número de economias, tipo (prédio, galpão, chalé, etc.) localidade, valor da edificação, essas informações deverão constar tais dados no requerimento, nesta hipótese vide modelo de requerimento “**ANEXO III**”.

2. Certidão Municipal (facultativo em obra de imóvel rural – vide explicação item 2 “obs.2”), fornecida pela autoridade competente, observando:

a) Em se tratando de **construção** (obra nova), deverá conter o endereço de cadastro/localidade, área construída, material (alvenaria, madeira, misto, etc.), número de economias, tipo (prédio, chalé, etc.), finalidade (residencial, comercial, industrial, etc.) e valor venal;

b) Em caso de **demolição**, deverão constar todos os dados indicados no item 2 “a”, assim como, deverá ser informado que o prédio constante da matrícula/transcrição objeto do pedido foi demolido (constando, se possível, a data da demolição);

c) Em se tratando de **reforma** ou **ampliação** (acréscimo), deverão constar todos os dados indicados no item 2 “a”, bem como, que o prédio constante da matrícula/transcrição objeto do pedido foi reformado ou ampliado (constando a área do prédio existente na matrícula e a área que este passou a ter depois da obra).

Obs.1: caso tenha ocorrido alguma alteração de denominação de logradouro público e/ou de número de cadastro, também deverá constar na Certidão Municipal o endereço antigo (aquele que consta da matrícula) e o atual do imóvel (art. 498, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: Em se tratando de obra em imóvel rural é facultativo a apresentação da certidão municipal, podendo a parte interessada incluir, no requerimento, os dados necessários para o ato, vide modelo de requerimento “**ANEXO III**”.

1 Art. 167, II - a averbação: [...] 4) da mudança de denominação e de numeração dos prédios, da edificação, da reconstrução, da demolição, do desmembramento e do loteamento de imóveis;

2 Art. 594 – A averbação de obra de construção, reconstrução, demolição, reforma ou ampliação de prédios será feita a requerimento do interessado, com firma reconhecida, instruído com documento comprobatório fornecido pela autoridade competente. §1º - A dispensa do habite-se prevista no art. 247-A da Lei nº 6.015/73 requer a apresentação de documento comprobatório da existência da edificação, fornecido pelo Município, atestando o enquadramento dos requisitos legais. §2º - Os documentos comprobatórios fornecidos pela autoridade competente, a exemplo do Alvará de Licenciamento, Carta de Habite-se, Certidão de Demolição e Certidão de Área Construída, também serão aceitos mediante verificação por código de autenticação e QR-Code.

Art. 595 – Para a averbação de construção em imóvel situado na zona rural não se exigirá carta de habitação ou certidão de construção, devendo-se procedê-la à vista de expressa declaração do proprietário de que, no imóvel matriculado ou transcrito, realizou-se a edificação.

3 Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/files/original18595420210303603fdcaad5962.pdf> .



3. Carta de Habite-se (se não constar a data deste na certidão municipal), fornecida pela autoridade competente, original ou cópia autenticada (facultativo em obra de imóvel rural – vide explicação item 3 “obs.3”).

Obs.1: é dispensado o habite-se expedido pela prefeitura municipal para a averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda, inclusive para o fim de registro ou averbação de financiamento à moradia, devendo constar no texto do ato que a averbação se dá nos termos do art. 247-A da Lei nº 6.015/73 (art. 594, §1º, da CNNR-CGJ/RS).

Obs.2: no caso descrito na “obs.1 acima”, a averbação poderá ser efetivada a partir de mero requerimento do interessado, do qual conste a área construída e o número da unidade imobiliária, dispensada a apresentação das certidões negativas de tributos e de contribuições previdenciárias (art. 594, I, da CNNR-CGJ/RS). Além disso, o requerimento deve especificar que a averbação da construção ocorre conforme os arts. 247-A da Lei nº 6.015/73 e 594, I, da CNNR-CGJ/RS. Também é necessário declarar que a construção é residencial, urbana, unifamiliar, de um único pavimento, concluída há mais de 5 anos e localizada em uma área predominantemente habitada por população de baixa renda, vide modelo de requerimento “ANEXO V”.

Obs.3: a carta de habite-se, para imóvel rural, só será apresentada se na certidão municipal, não constar a data do habite-se, ou quando não for apresentada a própria certidão municipal (há municípios que não a fornecem).

4. Certidão Negativa de Débitos de Obra (CND), relativo a obra averbada, seja ela construção, demolição, reforma ou ampliação (Instrução Normativa (IN) RFB nº 2021/21)⁴.

Obs.1: informações sobre a CND no link: <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/assuntos/construcao-civil/cnd>.

Obs.2: dispensa-se a apresentação da CND relativa à obra nos seguintes casos:

a) Quando o proprietário do imóvel ou o dono da obra seja pessoa física, não possuir outro imóvel e a construção seja residencial e unifamiliar, tenha área total não superior a 70 m², seja destinada a uso próprio, seja do tipo econômico ou popular e seja executada sem mão de obra remunerada, conforme art. 34, I, da IN RFB nº 2021/21. Nesta hipótese, será necessário apresentar declaração do proprietário ou dono da obra, conforme modelo constante do “ANEXO IV”;

**** Caso for apresentada a declaração para fins de dispensa da apresentação de CND, será realizado busca, a fim de atestar a veracidade das informações prestadas.**

b) Quando a obra seja destinada a uso próprio e tenha sido realizada por intermédio de trabalho voluntário, não remunerado, prestado por pessoa física à entidade pública de qualquer natureza ou à instituição privada sem fins lucrativos que tenha objetivos cívicos, culturais, educacionais, científicos, recreativos ou de assistência à pessoa, nos termos da Lei nº 9.608/98 (art 34, II, da IN RFB nº 2021/21);

c) Quando a obra seja destinada a conjunto habitacional popular, definido no inciso X do caput do art. 7º, da IN RFB nº 2021/21⁵, independentemente da área total construída, na qual não tenha sido utilizada mão de obra remunerada, ressalvado o disposto no § 3º, do art 34, da IN RFB nº 2021/21⁶ (art 34, III, da IN RFB nº 2021/21);

**** O conjunto habitacional popular será inscrito no CNO (cadastro nacional de obras) como residencial multifamiliar ou conjunto habitacional popular, de acordo com a metragem da área total construída por unidade habitacional (art. 34, §4º, da IN RFB nº 2021/21).**

d) Quando a obra seja executada por entidade beneficente ou religiosa, e destinada para uso próprio, assim como for realizada por intermédio de trabalho voluntário não remunerado (art 34, IV, da IN RFB nº 2021/21); ou

e) Quando a obra tenha sido executada antes de 1966, mais precisamente antes de 21 de novembro de 1966 (DL n. 66 de 21/11/66), pois anteriormente a esta data não era exigido a apresentação desta (neste

4 Disponível em: <http://normas.receita.fazenda.gov.br/sijut2consulta/link.action?idAto=116968>.

5 Art. 7º, X - conjunto habitacional popular, o complexo constituído por unidades habitacionais, classificado como econômico, popular ou outra denominação equivalente nas posturas sobre obras do município, em programas governamentais ou em lei municipal específica, cuja obra poderá ser realizada:

a) com mão de obra remunerada, mesmo que a execução esteja a cargo de empresa privada; ou

b) sem mão de obra remunerada, em regime de mutirão;

6 Art 34, III, § 3º - Não descaracteriza a forma de execução da obra de que trata o inciso III do caput a remuneração do engenheiro, do arquiteto, do assistente social ou do mestre de obras contratados para o acompanhamento e a supervisão da obra, hipótese em que o responsável pela obra deverá comprovar o recolhimento das contribuições sociais incidentes sobre as referidas remunerações, inclusive das destinadas a outras entidades ou fundos.



caso, deverá constar na certidão municipal o ano em que a obra foi realizada, seja ela construção, demolição, reforma ou ampliação).

Obs.3: a dispensa da CND não se aplica aos incorporadores;

Obs.4: se a edificação tenha se deteriorado com a ação do tempo, a prova da ocorrência de tal fenômeno deverá ser feita na Receita Federal para fins de que se alcance a CND-RFB sem que seja necessário recolher a contribuição previdenciária (vide orientações constantes no manual da Receita Federal no link: <https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/centrais-de-conteudo/publicacoes/manuais/manual-do-sero/manual-do-sero-1>).

Obs.5: a averbação de edificação com até 70 m², financiada em programas governamentais ou fora deles, de regra submete-se à exigência de apresentação de CND relativa à obra, posto que apenas em raríssimos casos haverá financiamento apenas para o material. A averbação de obra com esta particularidade somente poderá ser admitida se o contrato de financiamento especificamente declarar que a obra será realizada em regime de mutirão (Comunicado nº 14/2015, do Colégio Notarial e Registral do Rio Grande do Sul/RS⁷).

IV - Observações gerais:

1. Se já existir alguma construção na matrícula, deverá constar expressamente na certidão municipal:

** Caso tenha sido **demolido** - que o prédio constante da matrícula/transcrição objeto do pedido foi demolido (constando, se possível, a data da demolição);

** Em se tratando de **reforma** ou **ampliação** (acréscimo) – que o prédio constante da matrícula/transcrição objeto do pedido foi reformado ou ampliado (constando a área do prédio existente na matrícula e a área que este passou a ter depois da obra).

2. Os documentos comprobatórios fornecidos pela autoridade competente:

Também serão aceitos mediante verificação por código de autenticação e QR-Code. Exemplo: Alvará de Licenciamento, Carta de Habite-se, Certidão de Demolição e Certidão de Área Construída, também serão aceitos mediante verificação por código de autenticação e QR-Code (art. 594, §2º, da CNNR-CGJ/RS).

3. Qualificação dos proprietários:

- O requerente deve se atentar quanto à qualificação dos proprietários, que deverá estar *completa* no requerimento, assim como na matrícula. No caso de inserção ou modificação dos dados de qualificação pessoal destes, solicita-se o pronto encaminhamento do respectivo documento oficial, a fim de proceder a retificação necessária (art. 213, I, g, da Lei nº 6.015/73).

4. Atos e emolumentos correspondentes: segue, a seguir, lista de possíveis atos que serão praticados com a averbação dos dados da obra, bem como seus respectivos itens da Tabela de Emolumentos anexas à Lei Estadual nº 12.692/06, disponível em: <https://www.pelotasri.com.br/paginas/custas-emolumentos>

Item da Tabela de Emols.	Tipo	Atos
Em TODOS os casos:		
7 observações- Tabela B	Averbação pelo valor	Averbação da obra (base de cálculo: valor da obra na certidão e na ausência o valor declarado pela parte interessada)
9 - Tabela B	Digitalização por doc.	Digitalização de documentação, por imagem (inclusive matrícula)
Por nº de páginas - Tabela C	Certidão	Certidão de inteiro teor
Em ALGUNS os casos:		
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração dados do imóvel) ⁸
12, c - Tabela B	Averbação	Retificação (inclusão ou alteração de dados pessoais) ⁹
10 – Tabela B	Conferência doc.público	Conferência de documentos públicos, via internet, por documento

OBSERVAÇÕES:

1) Dependendo da situação alguns atos poderão ter redução de emolumentos, por se enquadrarem nas hipóteses previstas no art. 43, da Lei nº 11.977/09 e art. 290, da Lei nº 6.015/73. Tal redução não se aplica a emissão de certidão, nos termos do art. 431, §§6º e 7º, da CNNR-CGJ/RS.

ATENÇÃO: esta relação de emolumentos procura abordar a maior parte das situações envolvendo o tema. Entretanto, determinados casos concretos poderão exigir a prática de atos adicionais (como registro de pacto e/ou outros tipos de averbação), que somente podem ser identificados após a competente qualificação registrária do título protocolado.

7 Disponível em: <https://colegioregistrals.org.br/comunicados/154/comunicado-n-14-2015-edificacao-averbacao-obra-financiada-cnd-obrigatoria/>

8 Nas hipóteses do artigo 213, I, "b", "c", "e" e "f", da Lei nº 6.015/73.

9 Nas hipóteses do artigo 213, I, "g", da Lei nº 6.015/73.



ANEXO I

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: requerimento solicitando a averbação da obra (construção, ampliação/acréscimo ou reforma).

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER que seja averbado na () Transcrição () Matrícula nº _____ :

() Construção

() Ampliação/Acréscimo

() Reforma

Para tanto, anexa o(s) seguinte(s) documento(s): _____

Autorizo todos os demais atos registrários e averbáveis necessários para os fins requeridos, inclusive atualização de dados de qualificação.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

Assina na condição de : _____

(dispensável reconhecimento de firma ao assinar na presença do funcionário do RI)



ANEXO II

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: requerimento solicitando a demolição de construção.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER que seja averbado na () Transcrição () Matrícula nº _____, a demolição da construção, atribuindo-se à construção o valor de R\$ _____.

Para tanto, anexa o(s) seguinte(s) documento(s): _____

Autorizo todos os demais atos registrários e averbáveis necessários para os fins requeridos, inclusive atualização de dados de qualificação.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

Assina na condição de : _____
(dispensável reconhecimento de firma ao assinar na presença do funcionário do RI)



ANEXO III

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: requerimento solicitando a averbação de obra rural.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER que seja averbado na () Transcrição () Matrícula nº _____:

- () Construção
- () Ampliação/Acréscimo
- () Reforma
- () Demolição

DECLARA ainda, que a obra foi realizada no imóvel localizado no lugar denominado _____,

no município de _____/RS, se trata de _____ (número de economias)

_____ (tipo de construção - prédio, galpão, chalé, etc) com área de

_____, com material de _____

(alvenaria, madeira, misto, etc), atribuindo-se à construção o valor de R\$ _____.

Para tanto, anexa o(s) seguinte(s) documento(s): _____

Autorizo todos os demais atos registrários e averbáveis necessários para os fins requeridos, inclusive atualização de dados de qualificação.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

Assina na condição de : _____

(dispensável reconhecimento de firma ao assinar na presença do funcionário do RI)



ANEXO IV

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: declaração para fins de dispensa da apresentação de CND para averbação de obra de construção civil.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

DECLARA(M), para fins de averbação de obra (construção, demolição, reforma ou ampliação/acréscimo), sob as penas da lei, com fundamento no art 34, I, da IN RFB nº 2021/21, para os efeitos da Lei nº 8.212/91, que está(ão) **dispensado(s) da apresentação de CND** para fins de averbação de obra de construção civil, pois atende às condições previstas no inciso I do art. 34, quais sejam: **I - o proprietário do imóvel ou dono da obra é pessoa física, NÃO possui outro imóvel e a construção é: a) residencial e unifamiliar; b) com área total não superior a 70m² (setenta metros quadrados); c) destinada a uso próprio; d) do tipo econômico ou popular; e e) executada sem mão-de-obra remunerada.**

Pelotas, _____ de _____ de _____.

Assina na condição de : _____
(dispensável reconhecimento de firma ao assinar na presença do funcionário do RI)



ANEXO V

AO 2º REGISTRO DE IMÓVEIS DE PELOTAS-RS

(necessário preenchimento completo)

Objeto: requerimento solicitando a averbação de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda.

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

Cônjuge/Companheiro(a)

Nome sem abreviar: _____

CPF: _____ RG: _____ Órgão Exp. _____

Nascimento: _____ Nacionalidade: _____

Profissão: _____ Filiação(pais): _____

Estado Civil: () Solteiro () Casado () Separado () Divorciado () Viúvo

União estável? () sim () não () com contrato/Escritura Pública () sem contrato/Escritura Pública

Regime bens: () Comunhão parcial () Separação total () outro _____

Endereço Residencial (rua, número, bairro, cidade, UF, CEP): _____

E-mail: _____ Telefone: _____

REQUER, nos termos dos arts. 247-A da Lei nº 6.015/73 e 594, I, da CNNR-CGJ/RS, que seja averbada a construção na () Transcrição () Matrícula nº _____.

DECLARO, que a obra foi realizada no imóvel localizado no endereço _____, nº _____, com área de _____ m², atribuindo-se à construção o valor de R\$ _____.

DECLARO ainda, que para os efeitos dos artigos acima citados, que a construção é residencial, urbana, unifamiliar, de um único pavimento, concluída há mais de cinco anos e situada em uma área predominantemente habitada por população de baixa renda.

Autorizo todos os demais atos registrários e averbáveis necessários para os fins requeridos, inclusive atualização de dados de qualificação.

Pelotas, _____ de _____ de _____.

(dispensável reconhecimento de firma ao assinar na presença do funcionário do RI)