



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpjilheus@gmail.com - contato@ritdpjilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpjilheus.com.br

CHECKLIST

AVERBAÇÃO DE CONSTRUÇÃO (SEM INCORPORAÇÃO PRÉVIA), RECONSTRUÇÃO, REFORMA OU AMPLIAÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Lei nº 6.015/1973 (LRP): art. 167, II, "4" (averbação da edificação, reconstrução, demolição, desmembramento e loteamento); arts. 246, 247 e 248. **Lei nº 10.406/2002 (Código Civil):** art. 1.248, V (acessão por construções). **Lei nº 5.194/1966:** art. 7º (atribuições do engenheiro civil - ART). **Lei nº 12.378/2010:** art. 2º (atribuições do arquiteto e urbanista - RRT). **Lei nº 13.639/2018:** Sistema CFT/CRTs (TRT dos técnicos industriais). **Lei nº 8.212/1991:** arts. 47 e 48 (CND da obra de construção civil; responsabilidade solidária do oficial). **Instrução Normativa RFB nº 2.110/2022** (que revogou a IN RFB nº 971/2009) e **IN RFB nº 2.021/2021** (CNO - Cadastro Nacional de Obras). **CNP-BA - Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 15/2023**, com alterações dos Provimentos Conjuntos CGJ/CCI nº 04/2024 e nº 01/2025-GSEC: **art. 1.029, em especial os §§ 2º, 5º, 6º e 7º** (averbação de construção sem incorporação prévia, reconstrução, reforma ou ampliação); arts. 1.023 e 1.024 (saneamento prévio). **CNN/CN/CNJ-Extra - Provimento CNJ nº 149/2023**, com a redação do Provimento CNJ nº 195/2025: arts. 440-AS a 440-AW (saneamento prévio). **Lei Estadual** - Tabela de Custas e Emolumentos do TJBA vigente.

DOCUMENTAÇÃO

1.0	Requerimento do interessado:
1.1	Qualificação completa, assinatura e firma reconhecida (salvo se assinado na presença do Oficial ou seus prepostos, com a respectiva certificação);
1.2	Indicação da modalidade (construção, reconstrução, reforma ou ampliação) e da matrícula nº (informar número);
1.3	Indicação da área da edificação (em m²), distinguindo, no caso de reforma ou ampliação, a área anterior e a área final.
2.0	Alvará de licença de construção (ou de reforma/ampliação, conforme a modalidade) expedido pela Prefeitura Municipal.
3.0	Plantas arquitetônicas aprovadas pela Prefeitura Municipal - <i>não exigíveis no caso de reforma sem ampliação</i> (art. 1.029, §2º, I, do CNP-BA).
4.0	Alvará de habite-se expedido pela Prefeitura Municipal — <i>não exigível no caso de reforma e/ou ampliação</i> (art. 1.029, §2º, I, do CNP-BA).
5.0	ART (CREA), RRT (CAU) ou TRT (CRT) do responsável técnico pela obra, assinada pelo titular da obra e pelo responsável técnico, com firmas reconhecidas (art. 7º da Lei 5.194/1966; art. 2º da Lei 12.378/2010; Lei 13.639/2018).
6.0	CND ou CPEND (Certidão Positiva com Efeitos de Negativa) referente à obra, expedida pela Receita Federal do Brasil (art. 47, II, da Lei 8.212/1991; IN RFB nº 2.110/2022), com a respectiva inscrição no CNO - Cadastro Nacional de Obras (IN RFB nº 2.021/2021); ou , opcionalmente, declaração expressa do interessado optando pela não apresentação da CND , assumindo a responsabilidade pelos eventuais débitos previdenciários e fiscais relativos à obra, ciente dos impactos tributários decorrentes, com firma reconhecida (cláusula de cautela registral).
7.0	Declaração do valor gasto na construção e comprovante de avaliação da Fazenda Pública , utilizando-se o maior valor para efeito de cálculo de taxas e emolumentos (art. 1.029, §5º, do CNP-BA).
8.0	Documentos de qualificação e representação: sendo pessoa jurídica, cópia autenticada do contrato social/estatuto e alterações; havendo representação por procurador, a respectiva procuração (cópia autenticada ou certidão, se pública; original com firma reconhecida e poderes específicos, se particular).

OBSERVAÇÕES

1.0	Hipóteses de dispensa da CND da obra. A apresentação da CND/CPEND é dispensada em hipóteses específicas previstas na legislação previdenciária, dentre as quais:
------------	--



Av. Soares Lopes, 996, 2º Andar, Centro, Ilhéus-BA

Fone: (73) 3190-0166

E-mail: juridicoritdpilheus@gmail.com - contato@ritdpilheus.com.br

Oficial Registrador: Vitor Luís Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

	(i) Obra concluída comprovadamente antes de 22 de novembro de 1966 (art. 47, §6º, "c", da Lei nº 8.212/1991); (ii) Construção residencial unifamiliar destinada a uso próprio, de até 70m², do tipo econômico, executada sem mão de obra remunerada (art. 30, VIII, da Lei nº 8.212/1991; IN RFB nº 2.110/2022); e demais hipóteses elencadas na legislação previdenciária. A comprovação da hipótese de dispensa será feita por documento idôneo (certidão narrativa da Prefeitura, comprovante de cadastro imobiliário antigo, declaração com firma reconhecida quanto às condições da obra, conforme o caso).
2.0	Núcleo urbano informal consolidado. Reconhecido pela municipalidade que o imóvel se encontra inserido em núcleo urbano informal consolidado e não tenha sido objeto de Reurb, o alvará de construção e o habite-se poderão ser substituídos por certidão de cadastro imobiliário municipal de que conste construção reconhecida há mais de 5 (cinco) anos (art. 1.029, §6º, do CNP-BA).
3.0	Certidão narrativa. O alvará de construção e/ou a carta de habite-se podem ser substituídos por certidão narrativa expedida pela municipalidade, confirmando a existência e as condições da edificação ou benfeitoria (art. 1.029, §7º, do CNP-BA).
4.0	Sinal público. Sendo os documentos autenticados ou as firmas reconhecidas por tabelionato de fora de Ilhéus, observar-se-á a confirmação da autenticidade por meio idôneo (selo digital, CENSEC, portal do TJ), ou o reconhecimento do sinal público, na forma do art. 949 do CNP-BA (com redação do Prov. Conj. CGJ/CCI 04/2024).
5.0	Arquivamento. O instrumento apresentado em via única ficará arquivado em cartório (art. 246, §3º, da LRP).
6.0	Saneamento prévio. Esta é a relação básica de documentos, que serão analisados conforme a legislação vigente, podendo resultar na exigência de novos documentos/DAJEs, especialmente em função do saneamento prévio da matrícula (arts. 440-AS e seguintes do CNN/CNJ; arts. 1.023 e 1.024 do CNP-BA).
7.0	Nota devolutiva (nota de exigência). Verificada a falta de requisito ou documento, o Oficial expedirá nota devolutiva , formulando de uma só vez todas as exigências, com exposição clara e fundamentação legal expressa quanto a cada uma (arts. 121 a 123 do CNP-BA). A nota de exigência é apresentada uma única vez, cabendo ao interessado cumpri-la ou manifestar-se sobre todas as exigências no prazo de 30 (trinta) dias contados da ciência, prorrogável mediante requerimento justificado (art. 1.225 do CNP-BA). O Oficial poderá, ainda, promover as consultas e verificações necessárias à instrução do procedimento e à qualificação do título.