



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 Luis Vieira da Motta

Site: www.ritdpilheus.com.br

CHECKLIST

AVERBAÇÃO DE DEMOLIÇÃO

FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

Lei nº 6.015/1973 (LRP): art. 167, II, "4" (averbação da edificação, reconstrução, demolição, desmembramento e loteamento de imóveis); arts. 246, 247, 248 e 250. **Lei nº 10.406/2002 (Código Civil):** art. 1.275, V (perda da propriedade por perecimento, no que aplicável); art. 1.420 (princípio do acessório nas garantias reais). **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 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 **Instrução Normativa RFB nº 2.021/2021** (CNO - Cadastro Nacional de Obras) - disciplina da CND/CPEND de obras de construção civil. **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, especialmente o §4º** (averbação de demolição); 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	Solicitação expressa de averbação da demolição na matrícula nº (informar número), indicando se a demolição é total ou parcial;
1.3	Indicação da área demolida (em metros quadrados).
2.0	Alvará de demolição expedido pela Prefeitura Municipal (<i>documento autorizativo da demolição, conforme a prática registral consolidada</i>)
3.0	Certidão de demolição expedida pela Prefeitura Municipal (art. 1.029, §4º, do CNP-BA) — <i>documento comprobatório da efetiva conclusão da demolição</i>
4.0	Certidão de dados cadastrais atualizada, expedida pela Prefeitura Municipal, refletindo a situação do imóvel após a demolição.
5.0	ART ou RRT ou TRT do responsável técnico pela obra de demolição, com firmas do proprietário e do responsável técnico reconhecidas.
6.0	CND ou CPEND (Certidão Positiva com Efeitos de Negativa) referente à obra, expedida pela Receita Federal do Brasil, comprovando a regularidade previdenciária da obra de demolição (art. 47, II, da Lei 8.212/1991; IN RFB nº 2.110/2022); 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	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	Anuência do credor com gravame. Havendo, na matrícula, hipoteca, alienação fiduciária ou outro direito real de garantia registrado, a averbação da demolição depende de anuência expressa do credor titular do direito de garantia , por afetar diretamente o objeto da garantia (princípio da especialidade objetiva; art. 1.420 do CC, aplicado por analogia). A anuência será firmada em instrumento próprio, com firma reconhecida ou assinatura eletrônica qualificada/avançada.
2.0	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) Demolição de construção comprovadamente concluída 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).
3.0	Resultante da averbação. Tratando-se de demolição total da única edificação constante da matrícula, o imóvel passará a constar como terreno após o ato. Sendo demolição parcial, ou havendo outras edificações, a descrição será ajustada para refletir a situação remanescente.
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.