

Averbação

O que é?

A averbação é o ato que anota todas as alterações ou acréscimos referentes ao imóvel ou às pessoas que constam do registro ou da matrícula do imóvel.

São atos de averbação de informações que alteram a situação do imóvel ou das pessoas a que o imóvel se vincula, por exemplo, o Habite-se, que é expedido pela Prefeitura Municipal, as mudanças de nome, as modificações de estado civil decorrentes de casamento ou divórcio etc.

Como é feito?

O proprietário do imóvel deve comparecer ao cartório de registro de imóvel onde está situada a sua propriedade, munido dos documentos necessários (veja abaixo a lista para cada tipo de averbação). Se todas as informações e documentações estiverem corretas, o registrador irá realizar o procedimento de alteração no registro ou na matrícula do imóvel.

Documentos Necessários:

Alteração de Razão Social

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) com qualificação completa da empresa e do representante, CPF, profissão, endereço, estado civil, com firma reconhecida, e indicação do número da matrícula;
- Contrato social e alteração contratual, devidamente arquivada (registrada) na Junta Comercial e/ou publicada no diário oficial ou certidão de registro civil (quando sociedade não comercial).

Averbação de Confrontação

- Requerimento solicitando a atualização de confrontações e indicando o número da matrícula, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida, e indicação do número da matrícula;
- Declaração da Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental constando as confrontações atuais da matrícula (contendo os mesmos pontos cardeais constantes na matrícula).

Averbação de Logradouro

- Requerimento solicitando a atualização do logradouro e indicando o número da matrícula, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida;
- Declaração da Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental constando o nome da rua descrita na matrícula e o nome atual, citando a lei que a criou.

Averbação de Cadastro Municipal

- Requerimento solicitando a averbação de cadastro municipal e indicando o número da matrícula, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida;
- Declaração original da Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental constando o número do cadastro e o número da matrícula.

Averbação de Cancelamento de Cláusula Resolutiva

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, qualificação do(a) esposo(a) e regime de casamento), com firma reconhecida;
- Termo de quitação com a firma reconhecida por autenticidade do credor acompanhado de documentação hábil que comprove poderes para o cancelamento do ônus.

Averbação de Cancelamento de Hipoteca/Alienação Fiduciária

- Requerimento firmado pelo proprietário ou interessado (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil) com firma reconhecida;
- Autorização de cancelamento outorgada pelo credor (BANCO) ou seu sucessor, constando dados da matrícula, número do registro e declaração de quitação, se assinada por representante legal, a autorização deve estar acompanhada de prova de representação (procuração por instrumento público), com firma reconhecida por autenticidade, acompanhado de documentação hábil que comprove poderes para o cancelamento do ônus.

Averbação de Cancelamento do INCRA

- Requerimento solicitando o cancelamento do INCRA e indicando o número da matrícula, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, qualificação do(a) esposo(a) e regime de casamento), com firma reconhecida;
- Ofício do INCRA em cópia autenticada ou original, contendo o mesmo número descrito na matrícula.

Averbação de Cancelamento de Penhora

- Certidão da sentença judicial determinando o cancelamento;
- Recolhimento dos emolumentos;
- Se for cancelamento de penhora da justiça do trabalho apresentar comprovação de recolhimento de emolumentos e FRJ do registro da penhora;
- Mandado Judicial.

Averbação de Cancelamento de Usufruto (por óbito ou renúncia)

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) ou interessado(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida;
- Caso os proprietários não estejam qualificados corretamente na matrícula deverá ser averbada previamente a qualificação (CPF,

casamento, regime de bens) com a apresentação da cópia autenticada dos documentos;

- Guia do ITCMD (via original) paga ou isenta para cada usufrutuário;
- Certidão de óbito (cópia autenticada) ou escritura pública de renúncia de usufruto;
- Se na matrícula menciona que o usufruto é reversível/com acréscimo ao cônjuge sobrevivente não haverá cancelamento, mas sim averbação de acréscimo de usufruto;
- Se o requerimento mencionar o cancelamento das cláusulas restritivas (impenhorabilidade, incomunicabilidade, inalienabilidade), elas somente serão canceladas se na averbação ou escritura houver menção expressa do termo final (cancelamento do usufrutuário), caso contrário somente serão canceladas com o falecimento do donatário.

Averbação de Casamento

- Requerimento solicitando a averbação de casamento, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, qualificação do(a) esposo(a) e regime de casamento), com firma reconhecida;
- Certidão de casamento (original ou cópia autenticada).

Averbação de Construção

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; e casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), mencionando o valor da construção, com firma por autenticidade;
- Certidão de conclusão de obra – CCO, contendo o valor venal da construção e habite-se da Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental;
- CND do INSS;
- ART registrada no CREA/GO ou CAU/BR;
- Planta do imóvel aprovada na Prefeitura, com assinatura do engenheiro responsável e do proprietário;
- Declaração da SANEAGO de que o imóvel possui ligação de água;

Se o empreendimento for realizado no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida: declaração de enquadramento emitida pela Caixa Econômica Federal.

Observação 1: a CND/INSS pode ser dispensada mediante apresentação de declaração de que se trata de prédio com até 70 m², sem utilização de

mão-de-obra assalariada, residencial e unifamiliar, com firma reconhecida por autenticidade.

Observação: a rua de localização da construção deve conferir com a mencionada na descrição da matrícula, caso contrário será solicitada a certidão de logradouro do município.

Averbação de Demolição

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do(a) esposo(a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida;
- Certidão de demolição da Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental;
- Alvará de demolição;
- CND do INSS.

Averbação de Pacto Antenupcial

- Requerimento solicitando a averbação de pacto antenupcial e indicando a matrícula, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, qualificação do(a) esposo(a) e regime de casamento), com firma reconhecida;
- Certidão de pacto antenupcial registrado expedida pelo Registro de Imóveis (caso o pacto tenha sido registrado em outro ofício).

Averbação de Qualificação

- Requerimento solicitando a averbação de qualificação e indicando a matrícula, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, qualificação do(a) esposo(a) e regime de casamento), com firma reconhecida;
- Cópia autenticada do CPF (ou comprovante da situação cadastral emitido pela Receita Federal) e do RG.

Averbação de Reserva Legal

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do (a) esposo (a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida;

- Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente, previamente a partilha deverá ser averbada a qualificação, para isso será necessária a apresentação da cópia autenticada do CPF, RG, acompanhado da certidão de casamento;
- Planta assinada pelo engenheiro e proprietários;
- Memorial descritivo da área de reserva legal (podendo o memorial estar inserido dentro do termo de reserva legal da Fatma);
- ART do Crea acompanhado do comprovante de pagamento.

Averbação de Separação e/ou Divórcio

- Requerimento solicitando a averbação de separação/divórcio, firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, qualificação do(a) esposo(a) e regime de casamento), com firma reconhecida;
- Certidão de casamento atualizada (máximo 90 dias) contendo a averbação da separação/divórcio (original ou cópia autenticada).

Desmembramento

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s) (com qualificação completa, CPF, profissão, endereço, estado civil; se casado, com qualificação do (a) esposo (a) e indicação do regime de casamento), com firma reconhecida (art. 814,I, CN);
- Se na matrícula do imóvel os proprietários não estiverem qualificados corretamente, previamente ao desdobro deverá ser averbada a qualificação, para isso será necessária a apresentação da cópia autenticada do CPF, RG, declaração de profissão e endereço, acompanhado da certidão de casamento;
- Certidão de aprovação da Prefeitura Municipal de Cidade Ocidental;
- Memorial descritivo das áreas desdobradas/remanescentes;
- Mapa assinado pelo engenheiro e pelos proprietários;
- ART acompanhada do comprovante de pagamento;
- se na matrícula mãe houver construção edificada ela deve ser mencionada no memorial descritivo;
- Exemplar de contrato padrão de promessa de compra e venda, ou de cessão ou de promessa de cessão que constará obrigatoriamente os requisitos do artigo 26 da mesma lei;
- As seguintes certidões, conforme Lei nº 6.776/79, art. 18:
 - a. Título de propriedade ou certidão da matrícula;
 - b. Histórico vintenário acompanhado da certidão vintenária;
 - c. CND federal, estadual e municipal;

- d. Certidão de ações reais referente ao imóvel;
- e. Certidão negativa de ações penais contra o patrimônio e administração pública;
- f. Certidão de protesto dos cartórios no prazo de 10 anos;
- g. Certidão de ações civis pessoais relativas ao loteador pelo período de 10 anos (Justiça Federal e Justiça Estadual);
- h. Certidão de ônus reais relativos ao imóvel;
- i. Certidão de ações penais contra o loteador (Justiça Federal e Justiça Estadual).

Observação: Se alguma das certidões judiciais for positiva, apresentar: certidão narrativa e petição inicial da ação; declaração do loteador de que tal ação não tem referência com o imóvel onde será feita o desmembramento.

- produção antecipada de prova, o que não acontece com o instrumento particular;
- Certidão de Legitimidade de Origem para fins de Georreferenciamento, expedida pelo Instituto de Terras do Estado de Goiás, sem prejuízo da exigência de outros documentos comprobatórios.