



Fundação Centro de Ciências e Educação Superior a Distância do Estado do Rio de Janeiro

Centro de Educação Superior a Distância do Estado do Rio de Janeiro



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

**Centro de Ciências Humanas e Sociais – CCHS**

**LICENCIATURA EM HISTÓRIA**

**/UNIRIO/CEDERJ**

**PAULO CESAR DE ALMEIDA BARROS LOPES**

MNI-CURSO SOBRE DOCUMENTAÇÃO IMOBILIÁRIA PARA ALUNOS DA ESCOLA TÉCNICA ESTADUAL JOÃO LUIZ DO NASCIMENTO\_ EDIFICAÇÕES

**Objetivo geral no qual este planejamento está inserido:** compreensão dos alunos de Edificações, e demais profissionais ligados à área de legalização e documentação de imóveis, no funcionamento dos órgãos públicos (Prefeituras, Estado e União nas práticas de Legalização e Licença de construção de imóveis residenciais e comerciais).

**Desdobramentos: procedimento cartorário e procedimentos junto ao INSS.**

**Justificativa:** por se tratar de alunos do terceiro ano do ensino Técnico em Edificações as informações são pertinentes, tendo em vista que estes alunos atuarão como técnicos na construção civil, bem como futuros engenheiros ou arquitetos, logo, os mesmos precisam ser ensejados no contexto documental que precede suas atividades específicas.

**Exemplificação do material:**

Conceitos de certidões.

Diferenciar habite-se de certidão de edificações.

Especificar quais as certidões mais usadas em todas as esferas públicas.

Demonstrar como obter ascertidões.

Diferenciar desmembramento de fração ideal na prática da legalização.

Proporcionar uma visualização geral das certidões da Justiça Estadual e Federal e também as obtidas na internet para fins de licença de construção, legalização de imóveis, de confecção de escritura e financiamento imobiliário C.E.F(Caixa Econômica Federal) e similares.

## **PRIMEIRA FASE**

### **Certidão de Edificação e Habite-se**

HABITE-SE: No Brasil, o "**Habite-se**" é o ato administrativo que autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações destinadas à habitação. Este documento comprova que um empreendimento ou imóvel foi construído seguindo-se as exigências (legislação local, especialmente o Código de Obras do município) estabelecidas pela prefeitura para a aprovação de projetos.

O documento é emitido pela prefeitura da cidade onde o empreendimento ou imóvel encontra-se localizado. Enquanto o início da obra é autorizado por uma licença para construção, o habite-se atesta sua conclusão de acordo com a licença inicialmente dada.

### **E quando o imóvel foi construído sem a licença da Prefeitura?**

Neste caso será emitida uma Certidão de Edificação ou de Características ( a nomenclatura varia de acordo com as prefeituras).

Esta certidão será obtida através de um processo de legalização do imóvel, que pode ser uma legalização de todo o imóvel ou acréscimos feito neste imóvel.

As duas certidões mencionadas possuem o mesmo valor no final do processo, na verdade, a diferença destas certidões é a forma como elas são obtidas.

No próximo bloco veremos de uma forma simplificada como se executa o processo de licenciamento e de legalização de uma construção imobiliária.

## **PASSOS PARA LICENÇA DE CONSTRUÇÃO**

**1- Dar entrada ao processo com a seguinte documentação na Prefeitura (a lista pode variar de prefeitura, mas a base é a mesma).**

**Documentos necessários para emissão de Certidão de Edificação e/ou Habite-se – Requerimento:**

**Xerox**

**Guia de recolhimento da Taxa de Expediente para abertura de processo; do documento de Identificação do (a) Requerente; da guia de recolhimento do IPTU**

dos últimos 05 anos em dia;autenticado do Título de Propriedade Registrado e Certidão recente emitida pelo RGI, em nome do(a) Requerente; do carimbo da(s) prancha(s) do Projeto aprovado pela Prefeitura e do respectivo carimbo de aprovação; da guia de recolhimento da Taxa de Licença de Construção ou Legalização.(fonte:<https://www.portaldori.com.br/2013/07/12/quais-documentos-devem-ser-apresentados-no-registro-de-imoveis-para-a-averbacao-de-uma-construcao/>).

## **CND PREVIDENCIÁRIA**

O processo de construção ou legalização precisa passar pelo por órgão federal, que neste caso será o INSS conjuntamente com a Receita Federal. Estes órgãos emitem uma certidão que objetiva caracterizar o uso de mão de obra na execução do projeto de construção ou legalização.

É importante lembrar que se a execução da obra for feita por trabalhadores que exercerão atividades remuneradas, o proprietário da obra, ou a empresa devem cadastrar a obra no site da Receita Federal para obter uma matrícula desta obra que se chama CEI(Cadastro Específico do INSS), e também a GFIP(Guia de Recolhimento do Fundo de Garantia do Tempo de Serviço e Informações à Previdência Social), no caso se execução da obra for exercida por trabalhadores com carteira assinada.

Fonte:<http://idg.receita.fazenda.gov.br/orientacao/tributaria/cadastros/cadastro-especifico-do-inss-cei>

<http://idg.receita.fazenda.gov.br/orientacao/tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/gfip-sefip-guia-do-fgts-e-informacoes-a-previdencia-social-1/orientacoes-gerais>

2- Com o alvará de construção em mãos é só prosseguir com a obra, não se esquecendo de colocar a placa onde o imóvel está sendo construído com as indicações que são fornecidas pelas prefeituras, onde constam também o nome do autor do projeto, do executor e seus devidos números de registro nos seus respectivos conselhos.

3- pagamentos de taxas e conclusão da obra.

4-OBRA CONCLUÍDA: solicitação do Habite-se em caso de licença de construção, ou solicitação da Certidão de Edificação em caso de legalização.

## SEGUNDA FASE

### Solicitar a emissão da CND Previdenciária

Será necessário se dirigir à Receita Federal depois de preencher os formulário DISO (Declaração e Informação sobre a obra da Construção Civil) no site da Receita com agendamento prévio para poder solicitar a Certidão Negativa de Débitos Previdenciários (CND). Sendo que os documentos que precisam ser levados na Receita Federal estão disponibilizados no site deste órgão.

É válido lembrar que a Receita Federal emitirá uma guia de pagamento para a emissão desta certidão conforme cadastro da matrícula feita no site no início da obra. Este valor é calculado de acordo com o CUB (*Custo Unitário Básico-Indicador dos custos do setor da Construção Civil por m<sup>2</sup>*).

**OBS- As questões de isenções de pagamento desta certidão estão descritas no site da Receita Federal.**

Fonte: <http://idg.receita.fazenda.gov.br/orientacao/tributaria/declaracoes-e-demonstrativos/diso-declaracao-e-informacoes-sobre-obras/construcao-civil>

### Observação

Um fator importante a ser lembrado é que tanto o Habite-se e/ou a Certidão de Edificação, bem como a CND Previdenciária possuem prazo de validade para serem utilizadas. **Este prazo de validade é de 180 dias.** Este prazo provavelmente objetiva a evitar uma ocorrência de um novo acréscimo de obra durante o processo de construção ou legalização.

TERCEIRA FASE – Registro da construção no Cartório de Registro de Imóveis(CRI), popularmente é chamado de RGI que significa Registro Geral de Imóveis.

O importante desta fase é saber as nomenclaturas usuais deste processo.

**Ônus reais-** Certidão emitida pelo CRI que delinea o histórico do imóvel naquele cartório bem como suas características iniciais e alterações.

**Averbação-** Processo pelo qual se altera as características deste imóvel, bem como se inclui ou retiram-se informações relacionadas ao mesmo. Estas informações podem ser de inúmera natureza.

O processo final de regularização do imóvel se caracteriza pela averbação da Certidão de Edificação e/ou Habite-se, conjuntamente com a CND Previdenciária na matrícula onde o imóvel está registrado.

**Sendo que o procedimento de averbação precisa seguir as regras cartorárias que são delineadas pelo CODJERJ( Código de Organização Judiciária do Rio de Janeiro) cujo a figura principal neste processo é o tabelião do Cartório de Registro de Imóvel que apresentará um formulário e indicará as regras a serem seguidas para que as averbações possam ser efetuadas.**

**Simplificando: é uma apresentação dos novos documentos do imóvel ao CRI para dizer que dentro desta matrícula está sendo acrescentadas mudanças de características daquele imóvel registrado.**

**Exemplo de certidão de ônus reais em um processo de licença de construção e legalização.**

1664

REGISTRO GERAL DE IMOVEIS

Artigo 133, Parágrafo Único de Lei 6.093/3

Matrícula

Ficha

8.454

01F

ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Município de Belford Roxo

Registro de Imóveis

Cartório do 3º Ofício de Justiça

Praça Getúlio Vargas, 137

Emanoel Macabu Moraes

Oficial

Lote de terreno nº 07 da Quadra 05 da Rua Marabu, medindo 12,00m de frente e de fundos, por 31,00m de ambos os lados, perfazendo a área de 372,00m², confrontando nos fundos com parte dos fundos dos Lotes 17 e 18, da Rua Mucatlú, à direita com o Lote 06, e à esquerda com o Lote 08, distante 151,50m do início da curva de concordância formada com a Rua Igarapé, à esquerda, situado no Parque Maringá, neste Município e Estado, de propriedade de LIDIA RODRIGUES CAVALCANTE, brasileira, solteira, costureira, portadora da carteira de identidade nº10635252-9, expedida pelo IFP/RJ, inscrita no CPF/MF sob o nº666.077.527-72, residente e domiciliada na Rua Caetés, Lote 11, Quadra 12, São Bernardo, neste município e Estado, havido por Escritura de Compra e Venda lavrada em 24.02.1969, às fls. 72-vº, no Livro 96-C, do Cartório do 5º Ofício de Nova Iguaçu, neste Estado, devidamente transcrita sob o nº de ordem 49.405, no Livro 3-BV, às fls. 150, do Cartório do RI da 2ª Circunscrição de Nova Iguaçu, neste Estado, Belford Roxo, 19 de Setembro de 2013. Eu, Juliana Fernandes Ramos (Juliana Fernandes Ramos), Escrevente, digitei. Eu, Rodrigo Fernandes Teixeira (Rodrigo Fernandes Teixeira), Escrevente, conferi.

R-1 - 8.454 - (Prot.: 27.749 em 22.08.2013) - COMPRA E VENDA - Nos termos da Escritura Pública de Compra e Venda, lavrada em 19.03.2013, às fls. 198/199, do Livro 015, Ato n.º 170, do Cartório do 2º Ofício de Justiça de Belford Roxo, neste município e Estado, a proprietária, LIDIA RODRIGUES CAVALCANTE, acima qualificada, vendeu o imóvel objeto da presente matrícula para PC INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado inscrita no CNPJ sob o nº 14.335.041/0001-43, com sede na Avenida Joaquim da Costa Lima, s/nº, Lote 01, Quadra 05, Loja 02, Parque Santa Amélia, neste município e Estado, pelo valor de R\$30.000,00. Valor atribuído pela Prefeitura Municipal R\$30.000,00, Belford Roxo, 19 de Setembro de 2013. Eu, Juliana Fernandes Ramos (Juliana Fernandes Ramos), Escrevente, digitei. Eu, Rodrigo Fernandes Teixeira (Rodrigo Fernandes Teixeira), Escrevente, conferi.

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$226,53; Prenot. R\$15,49; Guias R\$43,90; Ard. R\$7,09; Busca R\$0,65; Substora. R\$294,15; FEIJ R\$59,83; Fundam. R\$14,70; Funpen. R\$14,70; Funarqem. R\$11,76; Lei 6.379/12 R\$4,83; Mofua R\$10,95; Dof. R\$39,44; Tmp. R\$249,27

AV-2 - 8.454 - (Prot.: 28.780 em 08.11.2013) - AVERBAÇÃO DE EDIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento, com firma reconhecida, datado de 08.11.2013, firmado por Paulo Cesar de Almeida Barros Lopes, portador da carteira de identidade nº 092457738, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 021.586.437-90, domiciliado na Rua Belisario Pena, nº 445, Vila Verde, neste município e Estado, na qualidade de interessado, instruído com a Certidão de Edificação nº 279/SEHURB/2013, expedida pela PMBR em 24.09.2013, assinado pelo Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo da PMBR, Jorge Soares Braga, e da CND/INSS nº.001182013-17026558 - CEI: 70.012.01558/68, procede-se esta averbação para fazer constar a "Edificação" do Prédio nº 100, de frente para a Rua Marabu, com área construída de 72,00m², edificado no Lote 07 da Quadra 05, da citada Rua Marabu, no Loteamento denominado Parque Maringá, no Bairro Maringá (Lei Municipal nº 725/98), neste Município e Estado, recebendo o HABITE-SE através do Processo nº12/001061/2012 autuado em 26.10.2012, em nome de Lidia Rodrigues Cavalcante, Belford Roxo, 13 de Novembro de 2013. Eu, Juliana Fernandes Ramos (Juliana Fernandes Ramos), Escrevente, digitei. Eu, Rodrigo Fernandes Teixeira (Rodrigo Fernandes Teixeira), Escrevente, conferi.

Emolumentos (tabelas e valores): Ato R\$298,28; Prenot. R\$15,49; Busca R\$0,65; Emolumentos R\$314,40; FEIJ R\$92,88; Funpen. R\$15,72; Funarqem. R\$15,72; Lei 6379/2012 R\$8,26; Mofua R\$10,96; Total R\$438,41

AV-3 - 8.454 - (Prot.: 28.781 em 08.11.2013) - AVERBAÇÃO DE EDIFICAÇÃO - Nos termos do requerimento, com firma reconhecida, datado de 08.11.2013, firmado por Paulo Cesar de Almeida Barros Lopes, portador da carteira de identidade nº 092457738, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 021.586.437-90, domiciliado na Rua Belisario Pena, nº 445, Vila Verde, neste município e Estado, na qualidade de interessado, instruído com a Certidão de Edificação nº 279/SEHURB/2013, expedida pela PMBR em 24.09.2013, assinado pelo Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo da PMBR, Jorge Soares Braga, e da CND/INSS nº.001182013-17026558 - CEI: 70.012.01558/68, procede-se esta averbação para fazer constar a "Edificação" do Prédio nº 102, de frente para a Rua

3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE Belford Roxo - RJ  
Registro de Imóveis  
Tel: 2775-8240  
Atendimento: 08h às 18h

(R), I, ATO  
RUCZ3588 XED

3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE Belford Roxo - RJ  
Registro de Imóveis  
Tel: 2775-8240  
Atendimento: 08h às 18h

(R), I, ATO  
RWH15457 SBF

3º OFÍCIO DE JUSTIÇA DE Belford Roxo - RJ  
Registro de Imóveis  
Tel: 2775-8240  
Atendimento: 08h às 18h

(R), I, ATO  
RWH15458 XXX

03490740

IMÓVEIS

>> Continua no verso >>

**REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS**

Artigo 173, Parágrafo Único da Lei 6.015

Matrícula

Ficha

8.454

01V

ESTADO DO RIO DE JANEIRO  
Município de Belford Roxo  
Registro de Imóveis  
Cartório do 3º Ofício de Justiça  
Praça Getúlio Vargas, 137  
Emanuel Macabu Moraes  
Oficial

**Marabu**, com área construída de **72,00m²**, edificado no Lote 07 da Quadra 05, da citada Rua Marabu, no Loteamento denominado Parque Maringá, no **Bairro Maringá (Lei Municipal nº 725/98)**, neste Município e Estado, recebendo o **HABITE-SE** através do Processo nº12/001061/2012 autuado em 26.10.2012, em nome de Lidia Rodrigues Cavalcante. Belford Roxo, 13 de Novembro de 2013. Eu, Juliana Fernandes Ramos, Escrevente, digitei. Eu, (Rodrigo Fernandes Teixeira), Escrevente, conferi.

**AV-4 - 8.454 - (Prot.: 28.782 em 08.11.2013) - AVERBAÇÃO DE EDIFICAÇÃO** - Nos termos do requerimento, com firma reconhecida, datado de 08.11.2013, firmado por Paulo Cesar de Almeida Barros Lopes, portador da carteira de identidade nº 092457738, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 021.586.437-90, domiciliado na Rua Belisário Pena, nº 445, Vila Verde, neste município e Estado, na qualidade de interessado, instruído com a Certidão de Edificação nº.279/SEHURB/2013, expedida pela PMBR em 24.09.2013, assinado pelo Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo da PMBR, Jorge Soares Braga, e da CND/INSS nº.001182013-17026558 - CEI: 70.012.01558/68, procede-se esta averbação para fazer constar a "Edificação" do **Prédio nº 104**, de frente para a **Rua Marabu**, com área construída de **72,00m²**, edificado no Lote 07 da Quadra 05, da citada Rua Marabu, no Loteamento denominado Parque Maringá, no **Bairro Maringá (Lei Municipal nº 725/98)**, neste Município e Estado, recebendo o **HABITE-SE** através do Processo nº12/001061/2012 autuado em 26.10.2012, em nome de Lidia Rodrigues Cavalcante. Belford Roxo, 13 de Novembro de 2013. Eu, (Juliana Fernandes Ramos), Escrevente, digitei. Eu, (Rodrigo Fernandes Teixeira), Escrevente, conferi.

**AV-5 - 8.454 - (Prot.: 28.783 em 08.11.2013) - AVERBAÇÃO DE EDIFICAÇÃO** - Nos termos do requerimento, com firma reconhecida, datado de 08.11.2013, firmado por Paulo Cesar de Almeida Barros Lopes, portador da carteira de identidade nº 092457738, expedida pelo IFP/RJ, inscrito no CPF sob o nº 021.586.437-90, domiciliado na Rua Belisário Pena, nº 445, Vila Verde, neste município e Estado, na qualidade de interessado, instruído com a Certidão de Edificação nº.279/SEHURB/2013, expedida pela PMBR em 24.09.2013, assinado pelo Secretário Municipal de Habitação e Urbanismo da PMBR, Jorge Soares Braga, e da CND/INSS nº.001182013-17026558 - CEI: 70.012.01558/68, procede-se esta averbação para fazer constar a "Edificação" do **Prédio nº 106**, de frente para a **Rua Marabu**, com área construída de **72,00m²**, edificado no Lote 07 da Quadra 05, da citada Rua Marabu, no Loteamento denominado Parque Maringá, no **Bairro Maringá (Lei Municipal nº 725/98)**, neste Município e Estado, recebendo o **HABITE-SE** através do Processo nº12/001061/2012 autuado em 26.10.2012, em nome de Lidia Rodrigues Cavalcante. Belford Roxo, 13 de Novembro de 2013. Eu, (Juliana Fernandes Ramos), Escrevente, digitei. Eu, (Rodrigo Fernandes Teixeira), Escrevente, conferi.

(R) 1. ato  
 RRM15489 NMS  
 (R) 1. ato  
 RRM15460 KCI

**CARTÓRIO DO 3º OFÍCIO DE JUSTIÇA**  
Registro de Imóveis de Belford Roxo

CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS - Certifico que a presente cópia, é a reprodução autêntica da FICHA DE MATRÍCULA nº 8.454, extraída nos termos do artigo 19, § 1º, Lei 6.015/73, constando todos os eventuais ônus reconhecidos por Lei, bem como ações reais e pessoais reipersecutórias que gravam este imóvel até 31.01.14. O referido é verdade e dou fé. Emolumentos: R\$ 88,77: 20% FETJ (Lei 3.217/89) R\$ 11,35; 5% FUNDPERJ (Lei 4.884/05) R\$ 2,83; 5% FUNPERJ (LC 111/06) R\$ 2,83; 4% FUNARPEN (6.281/12) R\$ 2,27; 2% LEI 6370/12 R\$ 1,13.

Total: R\$ 77,18.

Belford Roxo, 31.01.2014  
Eu conferi e assino a presente certidão.

ÔNUS REAIS - Tabela	R\$
Certidão - Tab. 5,4-6	56,77
Subtotal emol.	56,77
2% Atos Gratuitos s/ Tab. 5,4-6	1,13
<b>Total emol.</b>	<b>56,77</b>
FETJ 20%	11,35
Fundperj 5%	2,83
Funperj 5%	2,83
Funarpen 4%	2,27
<b>TOTAL</b>	<b>77,18</b>

OFÍCIO DE JUSTIÇA  
Belford Roxo - RJ  
JENECL LEYRAUD PIRES  
Escrevente  
GTPS 92169 - S - 137/RJ



VALIDADE DA CERTIDÃO: 30 DIAS.  
(Decreto Federal nº 93240/1986, art. 1º, IV c/c art. 242, § 2º da Consolidação Normativa da CGJ/RJ).

O exemplo de construção e de legalização foi dado em função de obras que possuíam mais de um prédio dentro do lote mencionado, por este motivo foi necessária a instituição de condomínio com a inclusão do cálculo de fração ideal. Esta solicitação é feita no Cartório de Registro de Imóveis, onde é fornecido um formulário, bem como as orientações específicas e documentos a serem apresentados para esta solicitação.

**- Prédio nº364 C/1**

(Pavimento Térreo)

Constituído de 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 varanda.

(Pavimento Superior)

Constituído de 02 quartos e 01 banheiro.

(Cobertura)

Constituído de 01 banheiro e 01 área coberta.

**- Prédio nº364 C/2**

(Pavimento Térreo)

Constituído de 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 varanda.

(Pavimento Superior)

Constituído de 02 quartos e 01 banheiro.

(Cobertura)

Constituído de 01 banheiro e 01 área coberta.

**- Prédio nº364 C/3**

(Pavimento Térreo)

Constituído de 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 varanda.

(Pavimento Superior)

Constituído de 02 quartos e 01 banheiro.

(Cobertura)

Constituído de 01 banheiro e 01 área coberta.

**- Prédio nº364 APT.º 101**

(Pavimento Térreo)

Constituído de 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 varanda.

(Pavimento Superior)

Constituído de 02 quartos e 01 banheiro.

QUADRO DEMONSTRATIVO DE ÁREAS (ATUAL À SER MODIFICADO):

LOTE Nº62	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO	SERVIDÃO	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
Nº362-Loja	68,37m <sup>2</sup>	68,37m <sup>2</sup>	----	68,37m <sup>2</sup>	15,40/100
Nº364	41,99m <sup>2</sup>	41,99m <sup>2</sup>	24,68m <sup>2</sup>	66,67m <sup>2</sup>	15,05/100
Nº364 C/1	41,99m <sup>2</sup>	41,99m <sup>2</sup>	24,68m <sup>2</sup>	66,67m <sup>2</sup>	15,05/100
Nº364 C/2	41,99m <sup>2</sup>	41,99m <sup>2</sup>	24,68m <sup>2</sup>	66,67m <sup>2</sup>	15,05/100
Nº364 C/3	41,99m <sup>2</sup>	41,99m <sup>2</sup>	24,68m <sup>2</sup>	66,67m <sup>2</sup>	15,05/100
Nº364 APT.º 101	83,31m <sup>2</sup>	83,31m <sup>2</sup>	24,68m <sup>2</sup>	107,99m <sup>2</sup>	24,38/100
ÁREA TOTAL	319,64m <sup>2</sup>	319,64m <sup>2</sup>	123,40m <sup>2</sup>	443,04m <sup>2</sup>	100/100

QUADRO DEMONSTRATIVO DE ÁREAS (REQUERIDO MODIFICADO):

LOTE Nº62	ÁREA CONSTRUÍDA	ÁREA DE OCUPAÇÃO DO TERRENO	SERVIDÃO	ÁREA TOTAL	FRAÇÃO IDEAL
Nº362	205,11m <sup>2</sup>	68,37m <sup>2</sup>	----	68,37m <sup>2</sup>	15,40/100
Nº364	125,97m <sup>2</sup>	41,99m <sup>2</sup>	24,68m <sup>2</sup>	66,67m <sup>2</sup>	15,05/100
Nº364 C/1	125,97m <sup>2</sup>	41,99m <sup>2</sup>	24,68m <sup>2</sup>	66,67m <sup>2</sup>	15,05/100
Nº364 C/2	125,97m <sup>2</sup>	41,99m <sup>2</sup>	24,68m <sup>2</sup>	66,67m <sup>2</sup>	15,05/100
Nº364 C/3	125,97m <sup>2</sup>	41,99m <sup>2</sup>	24,68m <sup>2</sup>	66,67m <sup>2</sup>	15,05/100
Nº364 APT.º 101	83,31m <sup>2</sup>	83,31m <sup>2</sup>	24,68m <sup>2</sup>	107,99m <sup>2</sup>	24,38/100
ÁREA TOTAL	708,99m <sup>2</sup>	319,64m <sup>2</sup>	123,40m <sup>2</sup>	443,04m <sup>2</sup>	100/100



MICHELE FARUOLO NETO  
ARQUITETO E URBANISTA  
CAU-RJ A11548-7

Michele Faruolo Neto  
Arquiteto e Urbanista  
CAU-BR A11548-7

## LAUDO TÉCNICO DE FRAÇÃO IDEAL

Cálculo de Fração ideal para registro no Cartório de Registro de Imóveis, das edificações localizadas no terreno no Lote nº62da Rua Avenida Áurea, Bairro Centro, Belford Roxo, RJ.

### DESCRIÇÃO DOS IMÓVEIS

Construção de 06 Casas Residenciais Unifamiliares de 03 pavimentos.

#### - Prédio nº362

(Pavimento Térreo)

Constituído de 01 garagem, 01 banheiro e 01 depósito de material de limpeza.

(Pavimento Superior)

Constituído de 02 quartos, 01 banheiro, 01 cozinha, 01 varanda e 01 sala.

(Cobertura)

Constituído de 01 banheiro e 01 área coberta.

#### - Prédio nº364

(Pavimento Térreo)

Constituído de 01 sala, 01 cozinha, 01 banheiro, 01 varanda.

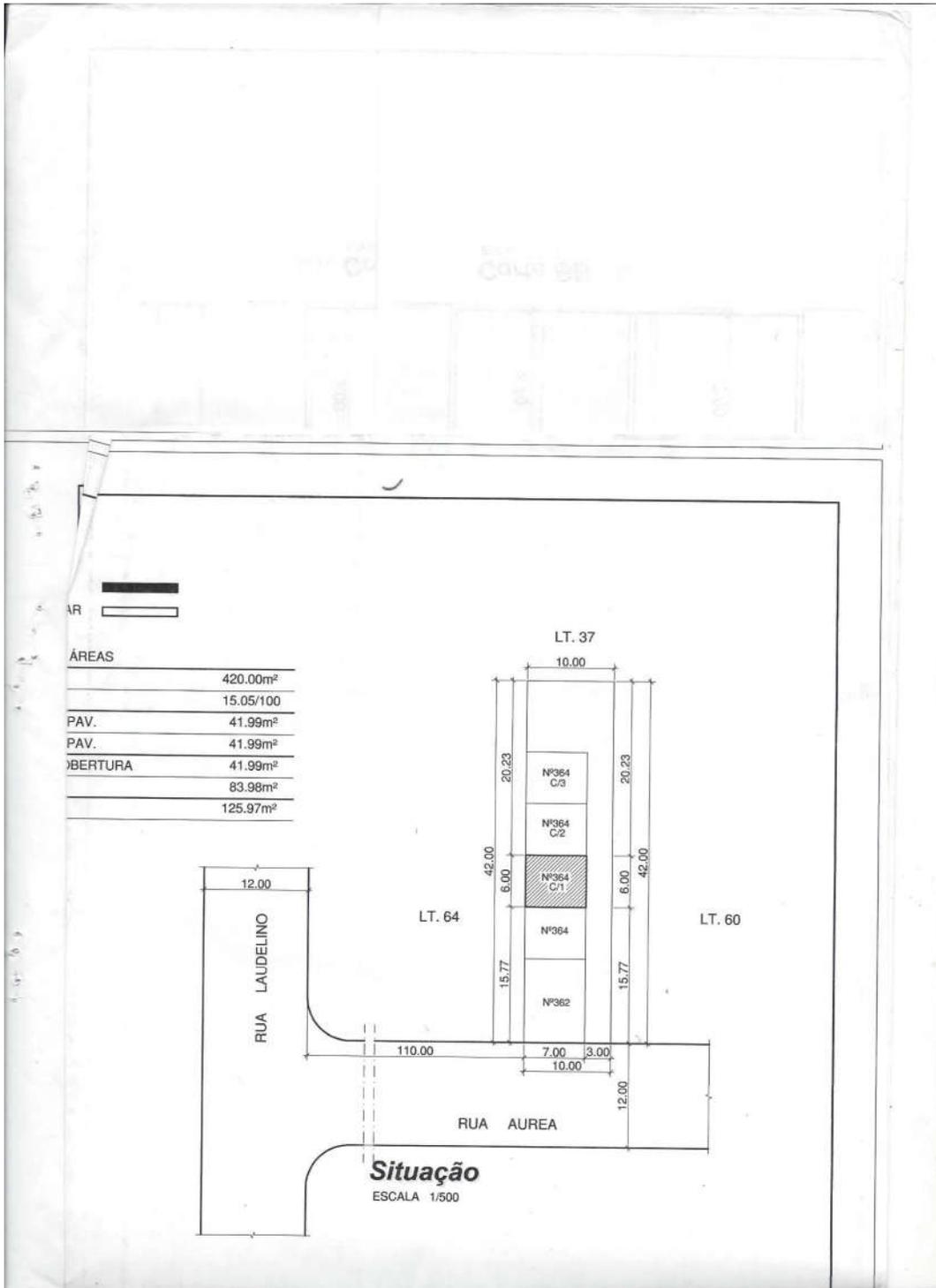
(Pavimento Superior)

Constituído de 02 quartos e 01 banheiro.

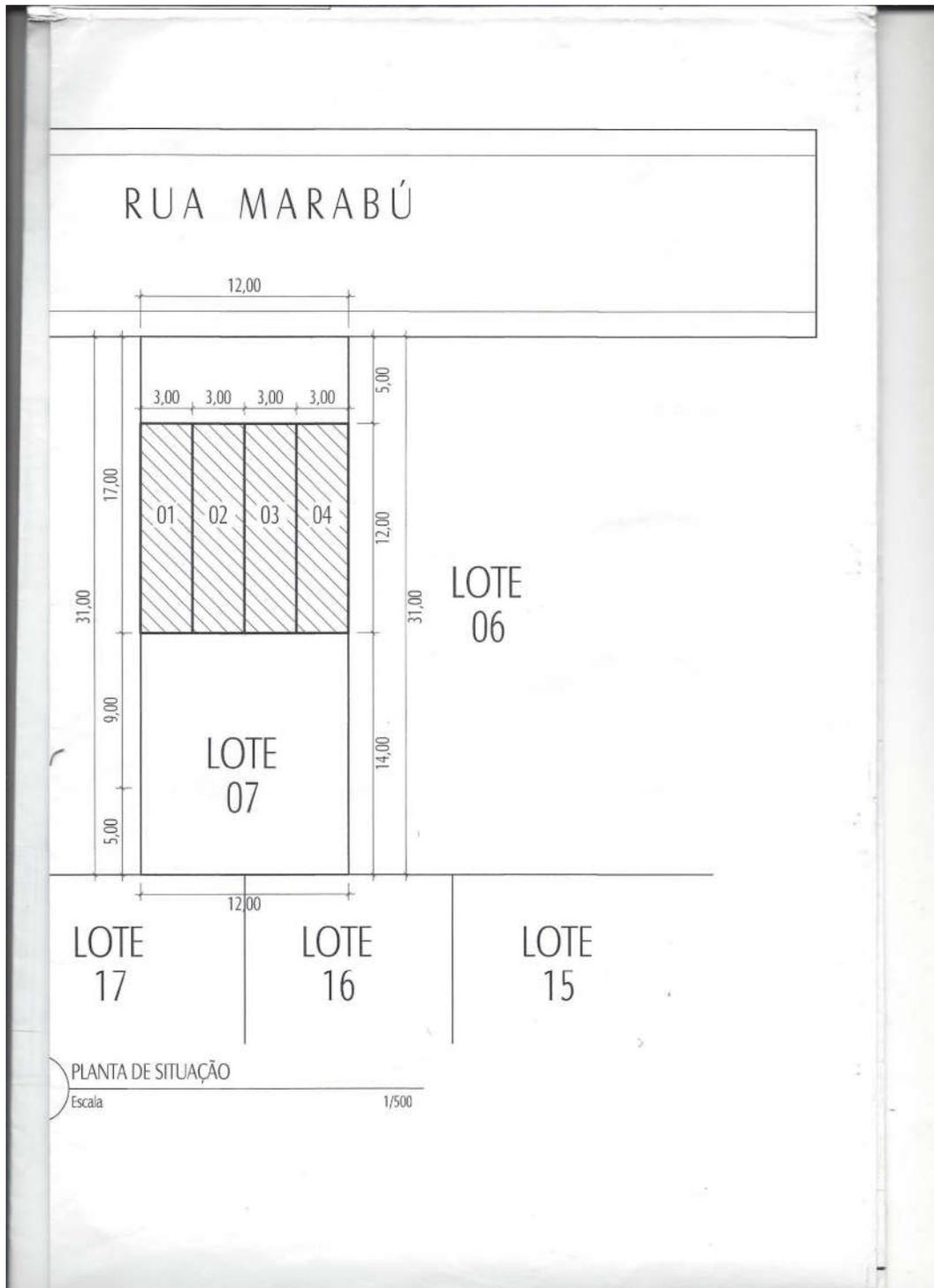
(Cobertura)

Constituído de 01 banheiro e 01 área coberta.

# PLANTA DE SITUAÇÃO LEGALIZAÇÃO.



**PLANTA DE SITUAÇÃO LICENÇA DE CONSTRUÇÃO.**



## **LEGALIZAÇÃO DE UNIDADE COMERCIAL**

**O processo de construção e legalização de unidades comerciais segue o mesmo ritmo das unidades residenciais, acrescentado, porém a emissão do Laudo de Exigências e Certificado de Aprovação do Corpo de Bombeiros e também o Alvará de localização e Funcionamento.**

## MODELO DE ALVARÁ DE LOCALIZAÇÃO E FUNCIONAMENTO:

	<b>PREFEITURA MUNICIPAL DE BELFORD ROXO</b> SECRETARIA MUNICIPAL DA FAZENDA COORDENADORIA GERAL DE RECEITA
<b>ALVARA DE LICENÇA PARA LOCALIZAÇÃO PROVISÓRIO</b>	
<b>VÁLIDO ATÉ: 12/07/2008</b>	
Nº 96 /2.008	
A PREFEITURA MUNICIPAL nos termos do que estabelece o CÓDIGO TRIBUTÁRIO MUNICIPAL, concede Licença de Localização conforme processo número:05/2621/2008	
<b><u>NOME OU RAZÃO SOCIAL</u></b> <b>PAULO CESAR DE ALMEIDA BARROS LOPES</b>	
CPF/CNPJ : 02158643790	
<b><u>INSCRIÇÃO MUNICIPAL</u></b> 9008	
<b><u>LOCALIZAÇÃO</u></b> <b>AVENIDA JOAQUIM DA COSTA LIMA 0 LT 01 QD 05 LJ</b> <b>SANTA AMELIA</b> <b>BELFORD ROXO-RJ CEP 26165385</b>	
<b><u>RAMO DE ATIVIDADE</u></b> <b>CORRETOR DE IMOVEIS</b>	
Belford Roxo, 13 de maio de 2008	
 _____ LUCELENA VIEIRA GUSMÃO 1145096 - PMBR Chefe de Divisão de Tributos	 _____ ADILSON PEREIRA 1107592 - PMBR Coordenador de Receitas
O Alvará deverá ficar exposto no local da Atividade. Em caso de qualquer alteração ou baixa este Alvará deverá ser devolvida a COORDENADORIA DE RECEITAS.	

## DESMEMBRAMENTO X FRAÇÃO IDEAL

**Desmembramento:**

**Um único imóvel que será dividido em dois ou mais lotes.**

**Rememramento ou Unificação:**

**Dois ou mais imóveis que serão agregados, tornando-se um único imóvel.**

**Para se fazer o desmembramento de terreno, é preciso primeiro consultar a prefeitura do município para saber se a metragem do seu terreno permite essa divisão, depois de desmembrado cada terreno passa a ter sua própria matrícula, podendo assim ter donos diferentes.**

**Na Prefeitura de Belford Roxo a testada mínima é de 10m de frente.**

**Documentação: (pode variar e acordo com as prefeituras).**

- **Requerimento específico (uma via) assinado pelo proprietário;**
- **Memorial Descritivo;**
- **Croquis (03 vias) assinado pelo profissional e pelo proprietário;**
- **ART (anotação de responsabilidade técnica – crea) assinada pelo profissional e pelo(s) proprietário(s) com o recolhimento da taxa correspondente;**
- **Matrícula do(s) lote(s) ou escritura(s) registrada(s);**

**O que é Memorial Descritivo?**

**Memorial Descritivo, é um documento onde são descritas todas as características do imóvel, nele deverá reunir todas as informações referentes ao terreno, medições e divisões, é importante lembrar que esse Desmembramento de terreno só tem valor se for assinado por um profissional registrado no CREA.**

**Com a documentação em mãos o profissional se dirigirá à Prefeitura Municipal para protocolar o pedido de Desmembramento, no final deste processo, a Prefeitura fornecerá uma certidão de Desmembramento. Já com esta certidão de Desmembramento em mãos o profissional se dirigirá ao CRI para averbar esta certidão na matrícula do imóvel.**

**FRAÇÃO IDEAL:**

**Fração ideal é a parte indivisível e indeterminável das áreas comuns e de terreno, correspondente à unidade autônoma de cada condômino. Veja o que diz a Lei: Novo Código Civil - Art. 1.331 §3º [Edifício--art-1331 ]: *A cada unidade imobiliária caberá, como parte inseparável, uma fração ideal nosolo e nas outras partes comuns, que será identificada em forma decimal ou ordinária no instrumento de instituição do condomínio.* (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004).**

**Como nem todos os condomínios apresentam unidades autônomas com a mesma área útil, os proprietários dos apartamentos ou casas maiores podem possuir frações ideais diferentes. Isso deve estar especificado na Convenção do Condomínio. Ex.: "apartamento com área útil de 98,62m<sup>2</sup>, área comum de 42,89 m<sup>2</sup> e área total de 141,51 m<sup>2</sup>, correspondendo a fração ideal de terreno de 0,98340% ..."**

**As frações ideais devem constar da Escritura do imóvel, e da Convenção Condominial, mas diferentemente do Desmembramento, não é necessária a ART, somente a assinatura do profissional e o número de seu registro no documento de cálculo de fração. É válido observar que a solicitação da ART neste caso vai depender do Tabelião do CRI (Cartório de Registro de Imóveis).**

**É importante lembrar que a Fração Ideal é um procedimento cartorário, pois este documento não precisa ser levado na Prefeitura para ser emitida alguma certidão porque não haverá alteração do lote, mas sim dos prédios que compõem este lote, ou seja, não existirá Fração Ideal se não existir mais de dois prédios no mesmo lote.**

**Exemplo de fração ideal averbada na matrícula do RG**

**Esta apresentação foi feita de uma forma simples para o entendimento básico do processo de licença para construção, bem como o processo de legalização de acréscimo, no entanto existem outros tipos da mesma orientação que estes apresentados, bem como uma infinidade de certidões que pertencem a este nosso sistema burocrático que precedem estes processos mencionados.**

**Infelizmente não tem como falar de todos os processos e todas as certidões, mas é muito importante o conhecimento destas certidões para não ocorrerem surpresas à medida que forem executando seus projetos de construção e legalização de imóveis residenciais e comerciais.**

**Neste espaço também existem as Incorporações Imobiliárias, projeto e construção de unidades residenciais de até cinco andares, que estão incluídas no projeto Minha Casa Minha Vida; prédios, unidades mistas, galpões, empresas e etc., cujo o princípio básico foi delineado neste curso.**