

HABITE-SE: UM DOS PRINCIPAIS DOCUMENTOS DE REGULARIDADE IMOBILIÁRIA DE IMÓVEIS EDIFICADOS

Cristiano José Martins de Oliveira¹

Resumo

Artigo em que explica o que é o "Habite-se", bem como seus requisitos e formalidades, sendo um documento oficial emitido pelas Prefeituras, que reconhece aprovação pública de uma edificação finalizada, declarando que a obra de uma construção está apta a ser habitada e ocupada.

Palavras-chaves: Habite-se; Construção; Edificação; Prefeitura; Município; Regularização; Direito Imobiliário.

Você sabe o que é o “Habite-se”?

O “Habite-se” é um documento oficial de reconhecimento da aprovação pública de uma edificação finalizada e concluída, uma certidão expedida pelas prefeituras municipais, declarando que a obra de uma construção - que pode ser uma casa, um salão comercial, um edifício, um galpão etc. - está pronta de acordo com o projeto arquitetônico apresentado (e aprovado anteriormente pela Prefeitura) e está em condições para ser ocupada, ou seja, de ser “habitada”.

Segundo Custódio, “é o ato administrativo emanado de autoridade competente que autoriza o início da utilização efetiva de construções ou edificações destinadas à habitação.”

É um documento de extrema importância, já que demonstra e garante que a edificação seguiu corretamente o projeto anteriormente aprovado na Prefeitura conforme as normas (código de obras, plano diretor, código sanitário etc.). Assim, o habite-se atesta a segurança da construção, autorizando formalmente o início da sua utilização.

Esta aprovação pública do final da construção tem como objetivo evitar que o proprietário aprove um projeto e construa outro. Por exemplo, aprovar um projeto que preveja 60 metros quadrados e no final tenha 150 metros quadrados construídos, ou então, que aprove um projeto que respeite todas as metragens mínimas de entrada de ar e iluminação nos ambientes, mas no final da obra ela esteja sem essas janelas.

Há de se considerar também a questão dos tributos, já que, é com a conclusão da construção que o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) começará a ser cobrado também de acordo com a metragem construída da edificação.

Outro ponto importante que se destaca é que, sem o “Habite-se”, o proprietário não conseguirá a regularidade total do imóvel para vender para um terceiro, ou seja, num possível financiamento, por exemplo, o comprador não conseguirá a autorização para a aquisição, pois o proprietário estará impedido de realizar a transferência da propriedade.

¹ Advogado. Mestre em Direito. Professor do Centro Universitário do Vale do Ribeira – UNIVr.

Há a possibilidade de conseguir a emissão de um “Habite-se” parcial, nos casos em que somente uma parte da edificação foi concluída, por exemplo, quando há a construção de duas edificações distintas aprovadas no terreno, mas que haja a finalização de somente uma delas. Neste caso, o proprietário poderá solicitar o “habite-se” parcial desta que já houve a conclusão e começar a habitá-la, usufruindo dos direitos sobre.

Mas qual é momento correto de solicitar a emissão do “Habite-se”? Qual é o momento em que se considera que a construção já está finalizada e podendo ser ocupada?

As respostas das perguntas acima são importantes não só para quem constrói imóvel, mas também para o investidor e para quem tem a venda de imóveis como renda.

Para a Prefeitura, o imóvel estará finalizado quando for emitido o “Habite-se”, que, conforme vimos, é um certificado público de conclusão da edificação. Este documento será emitido após uma vistoria, realizada por fiscais do município, que elaborarão um auto de vistoria, atestando o fim da obra e sua regularidade conforme o projeto inicial aprovado pela Prefeitura, declarando que o imóvel poderá, enfim, ser utilizado e habitado.

O nome do “Habite-se” pode variar de acordo com cada município, podendo ser chamado de: alvará de utilização, carta de habitação, certificado de conclusão, auto de conclusão etc. Segundo Meireles, o termo mais correto a ser utilizado é “alvará de utilização”.

No entanto, a finalidade do documento sempre será a mesma: certificar publicamente que a edificação terminou, seja uma nova construção ou uma reforma, e que tal construção seguiu as normas legais, estando pronta para sua habitação e ocupação.

Mas um imóvel não ter “Habite-se” é um empecilho para algo?

Com certeza. Não é porque o imóvel já possui ligação de água, energia elétrica e telefonia, por exemplo, é que se considera finalizado. O imóvel já ter contas e pessoas morando nele, não certificam sua regularidade perante os órgãos públicos, principalmente pela Prefeitura do Município.

Caso alguém esteja habitando um imóvel que não possua o “Habite-se”, será considerada uma moradia irregular, passível até de cobrança de multa. O mesmo raciocínio é utilizado para qualquer edificação, seja um condomínio multifamiliar ou um imóvel comercial.

Também na hora da venda, cientifique o comprador sobre a irregularidade, que o imóvel ainda não possui sua certidão de conclusão, pois, caso o imóvel não tenha o “Habite-se”, não será possível o registro e averbação da construção na matrícula do imóvel. Assim sendo, o comprador não conseguirá registrar corretamente a transmissão da propriedade do imóvel perante o Cartório de Registro de Imóveis, a não ser que ele queira registrar apenas como um terreno nu, sem construção e edificação alguma.

O proprietário de um imóvel edificado que não tenha “Habite-se” também não conseguirá vender para alguém que esteja pleiteando comprar por financiamento, pois as instituições bancárias exigirão tal documento.

Quanto ao imóvel comercial, se não tiver “Habite-se”, a empresa que ocupar a edificação não conseguirá obter o Alvará de funcionamento de suas atividades comerciais, já que a Prefeitura exige a regularidade do imóvel, e o “Habite-se” é um dos documentos que atestam esta regularidade.

Então como tirar o “Habite-se” se o imóvel ainda não o possui? Precisa pagar algum valor para sua emissão?

Primeiramente, somente o proprietário do terreno poderá realizar o pedido de emissão do documento na Prefeitura, ou então o responsável pela execução da edificação (engenheiro civil, técnico em edificações ou arquiteto). A Prefeitura lhe passará quais os documentos necessários para que haja o início do processo de emissão, bem como, qual a Secretaria ou Departamento responsável. Tais documentos podem variar de município para município, mas, via de regra, serão: requerimento inicial preenchido; documentos pessoais do requerente (RG, CPF, CNPJ e Contrato social se por Pessoa Jurídica); Capa do carnê de IPTU do imóvel e seu respectivo número de inscrição municipal; guia paga de arrecadação das taxas municipais; fotocópia dos projetos arquitetônicos; fotocópia do alvará de construção; ART e inscrição municipal do profissional responsável pela execução da construção; atestado de ligação e regularidade das empresas de água, esgoto e energia elétrica; fotocópia ou certidão de quitação do ISS (imposto sobre serviços) da construção etc.

Quanto ao valor para a emissão do “Habite-se”, dependerá de cada município, pois é a Prefeitura que decidirá quanto cobrar e quais as hipóteses em que há a isenção dessa cobrança. Novamente, deve-se consultar a Secretaria ou Departamento responsável do seu município para saber exatamente as situações e valores.

O tempo para que o “Habite-se” seja entregue após o pedido protocolado também dependerá de vários fatores, como a celeridade da Prefeitura, complexidade do projeto, disponibilidade do fiscal fazer a vistoria presencial na edificação etc.

Caso contrate uma construtora para que realize sua obra, certifique-se quando da negociação se no contrato que assinar a responsabilidade para tirar o “Habite-se” e, conseqüentemente, pagar pelas taxas para sua emissão, será da construtora ou sua, para que não haja surpresas ao final da obra.

Desta forma, lembre-se, se quer segurança e regularidade imobiliária na sua construção, sempre tenha o “Habite-se” em mãos.

Referências Bibliográficas

CUSTÓDIO, Helita Barreira. Habite-se, in "Enciclopédia Saraiva do Direito", Vol. 40. São Paulo: Saraiva, 1977, p. 491.

MEIRELES, Hely Lopes. Direito Municipal Brasileiro. 4ª ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1981, p. 468.