Texto

Descrição gerada automaticamente

**PROTOCOLO: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ MATRÍCULA(S): \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR - FALÊNCIA OU INSOLVÊNCIA CIVIL**

**COM CONSTITUIÇÃO DE PATRIMÔNIO DE AFETAÇÃO**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **Sim** | **Não** |
| 1 | **Consta outra prenotação vinculada às matrículas objetos do presente requerimento?**  - A conferência da prenotação deve ser realizada pelo campo “visualizar pendências do imóvel”, na aba de matrículas, quando da conferência inicial, do registro e da conferência final.  - Se a resposta for positiva, devemos verificar se os títulos ou procedimentos prenotados impedem a inscrição do ato requerido ou se, não impedindo, qual deve ser inscrito primeiro.  - Caso haja divergência entre as matrículas constantes no requerimento e as matrículas prenotadas no sistema, devemos corrigir a prenotação e anotar a correção manuscritamente no protocolo.  Fundamento: artigos 11, 12, 174, 182, 186 e 190 da Lei 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos - LRP. |  |  |
| 2 | **Foi apresentado requerimento, assinado por um dos membros da comissão de representantes dos adquirentes, com firma reconhecida?**  - O requerimento deve ser fundamentado no artigo 43, inciso VI e artigo 31-F, parágrafo 1º da Lei 4.591/1964 c/c artigo 167, inciso II, item 5 e artigo 246 da LRP e indicar expressamente o número da matrícula do imóvel em que o incorporador foi destituído.  Fundamento: artigos 13, inciso II, 221, inciso II e 222 da LRP. |  |  |
| 3 | **Foi apresentada a ata de assembleia geral de criação da comissão de representantes dos adquirentes?**  - A comissão de representantes dos adquirentes deve ser composta de, no mínimo, 3 membros, escolhidos entre os adquirentes.  - Caso o número de adquirentes seja igual ou inferior a 3, todos exercerão em conjunto as atribuições da comissão.  - A ata da assembleia de constituição da comissão de representantes dos adquirentes deve ser registrada no Registro de Títulos e Documentos, com competência na área do imóvel incorporado.  - Após o registro da referida ata no RTD a comissão de representantes ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos.  Fundamento: artigo 50 da Lei 4.591/1964. |  |  |
| 4 | **Foi apresentada a ata de assembleia geral em que foi deliberada pela destituição do incorporador?**  - Num prazo de 60 dias após a decretação da falência ou da insolvência civil do incorporador, os adquirentes devem, por convocação da comissão de representantes dos adquirentes; ou de 1/6 dos titulares de frações ideais; ou da instituição financiadora (havendo financiamento para a construção); ou ainda, do juiz prolator da decisão: (a) ratificar o mandato da comissão de representantes e/ou eleger novos membros; e (b) decidir pela: (b.1) destituição do incorporador e continuidade das obras; ou (b.2) liquidação do patrimônio.  Fundamento: artigos 31-F, parágrafo 1º e 43, incisos III e VI da Lei 4.591/1964.  - A referida ata, também, deve ser registrada no Registro de Títulos e Documentos.  Fundamento: artigo 50, parágrafo 1º da Lei 4.591/1964.  - O quórum para ratificação do mandato da comissão de representantes e/ou para a eleição de novos membros será por maioria simples (metade mais um dos adquirentes presentes).  Fundamento: artigo 31-F, parágrafo 1º da Lei 4.591/1964.  - O quórum para a deliberação sobre a destituição do incorporador, pela continuidade das obras ou pela liquidação do patrimônio será, em primeira convocação, por 2/3 dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta dos votos (metade mais um dos adquirentes).  - Caso decidam pela continuação da obra, os adquirentes ficarão automaticamente sub-rogados nos direitos, nas obrigações e nos encargos relativos à incorporação, inclusive aqueles relativos ao contrato de financiamento da obra, se houver.  Fundamento: artigo 31-F, parágrafo 11 da Lei 4.591/1964.  - Cada adquirente responderá individualmente pelo saldo porventura existente entre as receitas do empreendimento e o custo da conclusão da incorporação na proporção dos coeficientes de construção atribuíveis às respectivas unidades, se outro critério não for deliberado em assembleia geral por 2/3 dos votos dos adquirentes.  Fundamento: artigo 31-F, parágrafo 12 da Lei 4.591/1964.  - Caso não seja possível a continuidade da obra, a assembleia geral poderá, pelo voto de 2/3 dos adquirentes, deliberar pela venda do terreno, das acessões e demais bens e direitos integrantes do patrimônio de afetação, mediante leilão ou outro forma que estabelecer, distribuindo entre si, na proporção dos recursos que comprovadamente tiverem aportado, o resultado líquido da venda, depois de pagas as dívidas do patrimônio de afetação e deduzido e entregue ao proprietário do terreno a quantia que lhe couber.  Fundamento: artigo 43, inciso VII da Lei 4.591/1964.  - Não se obtendo, na venda, a reposição dos aportes efetivados pelos adquirentes, reajustada na forma da lei e de acordo com os critérios do contrato celebrado com o incorporador, os adquirentes serão credores privilegiados pelos valores da diferença não reembolsada, respondendo subsidiariamente os bens pessoais do incorporador.  Fundamento: artigo 43, inciso VII da Lei 4.591/1964. |  |  |
| 5 | **Foi apresentada a lista de presença relativa à assembleia geral que deliberou sobre a destituição do incorporador?**  - O quórum para ratificação do mandato da comissão de representantes e/ou para a eleição de novos membros será por maioria simples (metade mais um dos adquirentes presentes).  Fundamento: artigo 31-F, parágrafo 1º da Lei 4.591/1964.  - O quórum para a deliberação sobre a destituição do incorporador, pela continuidade das obras ou pela liquidação do patrimônio será, em primeira convocação, por 2/3 dos votos dos adquirentes ou, em segunda convocação, pela maioria absoluta dos votos (metade mais um dos adquirentes).  - O quórum deve ser calculado sobre as frações ideais das unidades já adquiridas e não por todas as unidades do empreendimento.  Fundamento: Decisão exarada no Pedido de Providências 1016954-37.2019.8.26.0100 da 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital/SP.  - Todos os adquirentes que participaram da assembleia geral que deliberou sobre a destituição do incorporador devem ter seus direitos reais inscritos na matrícula do imóvel.  - Os contratos de aquisição ou promessa de aquisição das frações ideais, que corresponderão às unidades autônomas futuras, devem ser registradas no Registro de Imóveis – matrícula do imóvel incorporado.  Fundamento: artigo 32, parágrafo 2º da Lei 4.591/1964 e artigos 1.245 e 1.417 do Código Civil - CC.  - Caso o incorporador não tenha outorgado o contrato de aquisição ou promessa de aquisição da fração ideal, no prazo de 60 dias após o termo final do prazo de carência, a carta-proposta ou o documento de ajuste preliminar poderá ser averbado no Registro de Imóveis, averbação que conferirá direito real oponível a terceiros.  Fundamento: artigo 35, parágrafo 4º da Lei 4.591/1964.  - As assinaturas dos adquirentes na lista de presença devem conter o reconhecimento de firma.  Fundamento: artigo 221, inciso II da LRP. |  |  |
| 6 | **Os custos foram recolhidos corretamente?**  Fundamento: artigo 14 da LRP e artigo 4º da Lei Complementar 755/2019.  - Os custos serão formados pelos emolumentos, acrescidos dos valores relativos ao Fundo do Reaparelhamento da Justiça - FRJ, ao Imposto Sobre Serviços - ISS e à taxa de cartão, se houver.  Fundamento: artigo 12, parágrafo 4º, da Lei Complementar 755/2019 e artigo 22 da Lei Complementar 807/2022.  - Os emolumentos serão de:  - Averbação (sem valor): por matrícula.  Fundamento: artigo 82 e item 3.1 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - Cancelamento de Protocolo: - Ocorrendo o cancelamento do protocolo depois da qualificação registral, a requerimento do interessado ou em razão do simples decurso do prazo de prenotação (artigo 205 da LRP), sem o cumprimento das exigências formuladas, serão devidos os emolumentos relativos ao cancelamento de protocolo.  Fundamento: item 8 da Tabela III da Lei Complementar 755/2019, atualizada e publicizada por meio da Circular 355/2023 da CGFE/SC.  - O FRJ incidirá à razão de 22,73% sobre o valor dos emolumentos.  Fundamento: artigo 3º-A da Lei 8.067/1990.  - O ISS incidirá à razão de 5% sobre o valor dos emolumentos.  Fundamento do ISS: artigo 36 da Lei Municipal 3003/2011.  - Caso haja divergência na cotação, devemos alterar os emolumentos no sistema, na aba “custas” e no campo “serviços cadastrados”, e no protocolo impresso, manuscritamente. |  |  |
| 7 | **A conferência resultou em exigência (qualificação negativa)?**  - A conferência dos documentos deve ser exaustiva e a nota de exigência formulada com a exposição clara e objetiva dos fundamentos da recusa.  - As folhas do procedimento devem ser numeradas e mencionadas na nota de exigência e o protocolo “qualificado negativamente” e encaminhado para a digitalização.  - Após o cumprimento da exigência, com base em novas informações e/ou novos documentos, poderá ser formulada nova nota de exigência.  Fundamento: artigo 198 da LRP e artigo 189 a 194 do Código de Normas da Corregedoria-Geral da Justiça do Estado de Santa Catarina - CNCGJ/SC. |  |  |

**Declaro que preenchi o presente roteiro de conferência após analisar o(s) documento(s) apresentado(s) e a(s) matrícula(s) prenotada(s), responsabilizando-me pelas informações inseridas.**

**Conferência inicial**: Data: \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_\_. Nome: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_. Assinatura: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_