Texto

Descrição gerada automaticamente

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

**DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR**

**PARALISAÇÃO OU RETARDAMENTO EXCESSIVO DAS OBRAS**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  |  | **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 o requerimento para averbação da destituição do incorporador?**  - A averbação deve ser requerida pela comissão de representantes dos adquirentes, representada por um de seus membros eleitos.  - O requerimento deve conter a indicação do ato a ser realizado e o número da matrícula do imóvel onde encontra-se registrada a incorporação imobiliária.  Fundamento: artigo 13, inciso II, e artigo 222 da LRP e artigo 43, parágrafo 3º, da Lei 4.591/1964.  - Caso o requerimento seja assinado manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma e ser apresentado na via original. Quando firmado por advogado o reconhecimento de firma é dispensável.  Fundamento: artigo 221, inciso II, da LRP e artigos 814 e 815 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial do Estado de Santa Catarina - CNCGFE/SC.  - Caso o requerimento seja digital, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), ou avançadas, por meio do “*e*-Notariado” ou do “Portal Gov.br”.  Fundamento: artigo 762 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 3 | **Caso a comissão de representantes dos adquirentes seja representada por procurador, foi apresentada a procuração?**  - A procuração deve conferir poderes específicos para o ato a ser realizado e a identificação dos imóveis.  Fundamento: artigo 661, parágrafo 1º, do Código Civil - CC.  - A procuração pode ser apresentada em instrumento público ou particular, na via original ou em cópia autenticada.  - Caso a procuração seja particular, deve conter o reconhecimento de firma do outorgante, exceto quando outorgada para advogado, hipótese em que o reconhecimento será dispensável.  - Caso a procuração seja pública, lavrada em Santa Catarina, devemos conferir apenas a autenticidade por meio de consulta ao selo digital de fiscalização. A eficácia da procuração deve ser presumida se o ato foi praticado pelo procurador antes do termo final estipulado ou se a procuração foi pactuada por prazo indeterminado. A confirmação da eficácia será excepcional, somente se houver fundada dúvida, e deverá ser realizada por meio de certidão atualizada, de inteiro teor ou específica, a ser providenciada pelo interessado.  - Para as procurações públicas lavradas em outros Estados da Federação, devemos realizar o procedimento de confirmação de autenticidade e eficácia por *e-mail* ou ligação telefônica reduzida a termo, pelos contatos disponíveis no cadastro da serventia no CNJ.  - Quando a procuração for pública e o procurador investido por meio de substabelecimento, deve ser apresentada toda a cadeia de procurações para conferência da autenticidade e, se for o caso, da eficácia.  Fundamento: artigo 308 do CNCGFE/SC.  - A autenticidade do ato só é garantida depois do recebimento dos dados pelo Poder Judiciário.  Fundamento: artigo 355, parágrafo 1º, do CNCGFE/SC. |  |  |
| 4 | **Foi apresentado o ato de criação da comissão de representantes dos adquirentes?**  - A comissão deve, em regra, ser: (a) designada no contrato de construção ou eleita em assembleia geral a ser realizada por iniciativa do incorporador no prazo de até 6 meses, contado da data do registro da incorporação imobiliária; e (b) composta de, no mínimo, 3 membros, escolhidos entre os adquirentes. Todavia, caso o número de adquirentes seja igual ou inferior a 3, todos exercerão em conjunto as atribuições da comissão.  - O ato de constituição da comissão deve ser registrado no Registro de Títulos e Documentos - RTD, com competência na área do imóvel incorporado.  - Após o registro no RTD a comissão ficará de pleno direito investida dos poderes necessários para exercer todas as atribuições e praticar todos os atos previstos na Lei 4.591/1964 e, se for o caso, no contrato de construção.  - É possível, ainda, que a comissão tenha sido constituída na própria assembleia em que foi deliberada sobre a destituição do incorporador.  Fundamento: artigo 50 da Lei 4.591/1964. |  |  |
| 5 | **Foi apresentada a comprovação da notificação judicial do incorporador?**  - Caso o incorporador paralise a obra por mais de 30 dias ou retarde excessivamente o seu andamento, a comissão de representantes dos adquirentes deve requerer sua notificação judicial, para que no prazo de 30 dias reinicie ou dê o andamento normal à obra.  - A comprovação pode se dar por meio de certidão expedida pela Vara Judicial que realizou a notificação.  Fundamento: artigo 43, inciso VI, da Lei 4.591/1964. |  |  |
| 6 | **Foi apresentada a ata de assembleia em que foi deliberada pela ratificação do mandato da comissão de representantes dos adquirentes e pela destituição do incorporador?**  - A ata de assembleia deve conter: (a) a qualificação (nome, CPF ou CNPJ e endereço) dos adquirentes presentes; (b) as respectivas frações ideais e acessões a que se vincularam as suas futuras unidades imobiliárias, com a indicação dos correspondentes títulos aquisitivos, públicos ou particulares, ainda que não registrados no registro de imóveis; assim como a deliberação sobre a: (c) ratificação do mandato à comissão de representantes; (d) destituição do incorporador; e (e) continuidade da obra ou a liquidação do patrimônio.  - É possível, ainda, que a comissão tenha sido constituída na própria assembleia em que foi deliberada sobre a destituição do incorporador, motivo pelo qual não haverá a ratificação do mandato mencionado no item “c” acima.  - A referida ata deve ser registrada no RTD, com competência na área do imóvel incorporado.  Fundamento: artigo 31-F, parágrafos 1º e 2º, e artigo 43, parágrafo 1º, da Lei 4.591/1964.  - A assembleia poderá, pela maioria absoluta dos votos dos adquirentes, alterar a composição da comissão e revogar qualquer de suas decisões, ressalvados os direitos de terceiros quanto aos efeitos produzidos.  Fundamento: artigo 50, parágrafo 2º, 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 voto da maioria simples dos adquirentes.  - 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.  Fundamento: artigo 31-F, parágrafos 1º e 2º, da Lei 4.591/1964.  - 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.  - 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 outra 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.  - A ata de assembleia constituirá documento hábil para a implementação das medidas judiciais ou extrajudiciais necessárias: (a) à imissão da comissão de representantes na posse do empreendimento; (b) à investidura da comissão de representantes na administração e nos poderes para a prática dos atos de disposição; (c) à inscrição do respectivo condomínio da construção no CNPJ; e (d) quaisquer outros atos necessários à efetividade da norma instituída no artigo 43 da Lei 4.591/1964, inclusive para prosseguimento da obra ou liquidação do patrimônio da incorporação.  Fundamento: artigo 43, parágrafo 3º, da Lei 4.591/1964. |  |  |
| 7 | **Foi apresentada a lista de presença relativa à assembleia que deliberou sobre a ratificação do mandato da comissão de representantes dos adquirentes e a destituição do incorporador?**  - O quórum para ratificação do mandato da comissão de representantes e/ou para a eleição de novos membros será por voto da maioria simples dos adquirentes.  - 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.  Fundamento: artigo 31-F, parágrafos 1º e 2º, da Lei 4.591/1964.  - O quórum deve ser calculado com base nas frações ideais das unidades já adquiridas e não por todas as unidades do empreendimento.  Fundamento: Decisão exarada no Processo 1016954-37.2019.8.26.0100 pela 1ª Vara de Registros Públicos da Comarca da Capital/SP.  - Se algum adquirente que participou da assembleia não tiver seu direito real inscrito na matrícula do imóvel incorporado, deverá ser apresentado cópia do título de aquisição ou de promessa de aquisição para comprovação.  Fundamento: artigo 32, parágrafo 2º, da Lei 4.591/1964, artigos 1.245 e 1.417 do CC e artigo 43, parágrafo 2º, inciso V, da Lei 4.591/1964.  - 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.  - Caso a lista de presença seja assinada manuscritamente, deve conter o reconhecimento de firma.  Fundamento: artigo 221, inciso II, da LRP.  - Caso a lista de presença seja digital, serão admitidas assinaturas eletrônicas qualificadas, com uso de certificado emitido com os requisitos da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil), ou avançadas, por meio do “*e*-Notariado” ou do “Portal Gov.br”.  Fundamento: artigo 762 do CNCGFE/SC.  - Se algum dos adquirentes votantes tiver sido representado por procurador, deve ser apresentada a procuração com poderes específicos para o ato.  Fundamento: artigo 661, parágrafo 1º, do CC.  - A procuração pode ser apresentada em instrumento público ou particular, na via original ou em cópia autenticada.  - Caso a procuração seja particular, deve conter o reconhecimento de firma do outorgante, exceto quando outorgada para advogado, hipótese em que o reconhecimento será dispensável.  - Caso a procuração seja pública, lavrada em Santa Catarina, devemos conferir apenas a autenticidade por meio de consulta ao selo digital de fiscalização. A eficácia da procuração deve ser presumida se o ato foi praticado pelo procurador antes do termo final estipulado ou se a procuração foi pactuada por prazo indeterminado. A confirmação da eficácia será excepcional, somente se houver fundada dúvida, e deverá ser realizada por meio de certidão atualizada, de inteiro teor ou específica, a ser providenciada pelo interessado.  - Para as procurações públicas lavradas em outros Estados da Federação, devemos realizar o procedimento de confirmação de autenticidade e eficácia por *e-mail* ou ligação telefônica reduzida a termo, pelos contatos disponíveis no cadastro da serventia no CNJ.  - Quando a procuração for pública e o procurador investido por meio de substabelecimento, deve ser apresentada toda a cadeia de procurações para conferência da autenticidade e, se for o caso, da eficácia.  Fundamento: artigo 308 do CNCGFE/SC.  - A autenticidade do ato só é garantida depois do recebimento dos dados pelo Poder Judiciário.  Fundamento: artigo 355, parágrafo 1º, do CNCGFE/SC.  - Caso algum dos adquirentes votantes seja pessoa jurídica e esteja representado por um de seus administradores, deve ser apresentado o documento hábil a comprovar seu poder de administração. A comprovação pode ser realizada por meio de: (a) certidão simplificada expedida pela Junta Comercial, quando tratar-se de sociedade empresária; ou (b) de certidão específica expedida pelo Ofício de Registro Civil de Pessoas Jurídicas, quando tratar-se de sociedade despersonificada; ou, ainda (c) consulta ao Quadro de Sócios e Administradores - QSA da Receita Federal.  - Havendo mais de um administrador, bastará a assinatura de qualquer um deles.  - Os documentos podem ser apresentados na via original ou em cópia autenticada.  Fundamento: artigos 799, 814 e 815 do CNCGFE/SC. |  |  |
| 8 | **O procedimento foi qualificado positivamente?**  - Após a qualificação positiva do procedimento, devemos notificar o incorporador, em seu endereço, pelos Correios ou pelo notificador do RTD, assim como no seu endereço eletrônico, para que, no prazo de 15 dias úteis, contado da data de entrega da notificação: (a) imita a comissão de representantes na posse do empreendimento e lhe entregue os documentos correspondentes à incorporação e os comprovantes de quitação das quotas de construção de sua responsabilidade; e (b) efetive o pagamento das quotas que estiverem pendentes, de modo a viabilizar a realização da auditoria.  Fundamento: artigo 43, parágrafo 1º, da Lei 4.591/1964.  - As unidades não negociadas pelo incorporador e vinculadas ao pagamento das correspondentes quotas de construção ficam indisponíveis e insuscetíveis de constrição por dívidas estranhas à respectiva incorporação até que o incorporador comprove a regularidade do pagamento.  - Expirado o prazo da notificação, fica autorizada a comissão de representantes a promover a venda das unidades não negociadas pelo incorporador e vinculadas ao pagamento das correspondentes quotas de construção, com aplicação do produto obtido no pagamento do débito correspondente.  Fundamento: artigo 43, parágrafos 4º e 5º, da Lei 4.591/1964. |  |  |
| 9 | **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. |  |  |
| 10 | **O procedimento foi qualificado negativamente?**  - A conferência dos documentos deve ser exaustiva e a nota de exigência formulada com a exposição clara e objetiva dos fundamentos da recusa.  - O protocolo deve ser “qualificado negativamente” no sistema e encaminhado para a digitalização.  - Após o cumprimento das exigências, com base em novas informações e/ou novos documentos, poderá ser formulada nova nota de exigência.  Fundamento: artigo 198 da LRP e artigo 189 do CNCGFE/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: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_