



ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE PORTO BELO  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL  
FRANCINY BEATRIZ ABREU  
OFICIAL TITULAR

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

AVERBAÇÃO DE DESTITUIÇÃO DE INCORPORADOR  
LEI 4591/64

GUIA nº \_\_\_\_\_ Matrícula nº \_\_\_\_\_ Vinculada ok ( ); Vinculada a guia \_\_\_\_\_; Central Indisp. ok( ).

OS ADQUIRENTES DE UNIDADES EM CONSTRUÇÃO

PODEM PEDIR A DESTITUIÇÃO DO INCORPORADOR NOS SEGUINTE CASOS:

- a) Decretação de Falência ou insolvência civil da Incorporadora: art. 31 – F, §1º, Lei 4591/64, com redação da Lei n. 10.931/2004;
- b) Paralisação da obra por mais de 30 dias, ou retardo excessivo do seu andamento: art. 43, VI, Lei 4591/64.

No caso da alínea **a)**, trata-se de possibilidade legal permitida apenas para empreendimentos imobiliários submetidos ao regime de Patrimônio de Afetação: Nas incorporações imobiliárias com fim condominial, instituídas pela Lei do Patrimônio de Afetação, se houver abandono ou paralisação da obra por "quebra" da incorporadora ou por questões não previstas no contrato, podem os adquirentes de unidades no empreendimento, instituírem uma associação de adquirentes e destituir a incorporadora para, retomando a construção possam construir os apartamentos ou casas que adquiriram e entregá-las aos seus respectivos donos.

Na hipótese **b)**, pode se dar quando o incorporador contratar a entrega da unidade a prazo e preços certos, determinados ou determináveis.

Para efetuar a averbação de destituição de incorporador/a imobiliário/a, o interessado (qualquer adquirente de direito real de aquisição concernente à unidade autônoma em construção que tenha registro em seu nome no cartório de Registro de Imóveis), **deverá apresentar:**

1- **Requerimento de averbação** de destituição de incorporador com firma reconhecida por autenticidade dos interessados (adquirentes de unidade em construção), todos com qualificação completa. No requerimento deve constar o número da matrícula, com indicação do cartório de registro de imóveis (art. 223, da Lei nº 6.015/73) e o nome do empreendimento/incorporação em cuja matrícula se pretende averbar a destituição. Se algum adquirente for representado por procurador, anexar traslado ou certidão da procuração pública (art. 489 do Novo Código de Normas da CGJ/SC);

2- **Certidão (expedida pela vara judicial do processo de notificação judicial)** que ateste a data em que foi realizada a notificação judicial do incorporador;

3- **Ata da Assembleia dos Adquirentes devidamente registrada no RTD** (Registro de Títulos e Documentos) na qual conste que, por deliberação da maioria absoluta dos adquirentes, restou decidido pela destituição o incorporador, devendo ser observado o seguinte:



**ESTADO DE SANTA CATARINA  
COMARCA DE PORTO BELO  
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E CIVIL  
FRANCINY BEATRIZ ABREU  
OFICIAL TITULAR**

a) constar na ata nome completo, CPF, RG e assinatura, com firma reconhecida por autenticidade, da maioria absoluta dos adquirentes; Se algum adquirente for representado por procurador, anexar traslado ou certidão da procuração pública (art. 489 do Novo Código de Normas da CGJ/SC);

b) o cálculo da maioria absoluta dos adquirentes deverá ser realizado com base na fração ideal de cada unidade, na qual haja registro, na matrícula do imóvel, de promessa de permuta e/ou de compra e de venda (soma-se todas as frações ideais das unidades cujos direitos reais de aquisição foram transmitidos/registrados; obtém-se os 50%; o quorum de aprovação tem que ser superior aos 50%);

**4- Apresentar ata notarial certificando que obra encontra-se paralisada**, anexando fotos e outros documentos que comprovem que o incorporador desatendeu a notificação judicial.

**5- Emolumentos:** 01 averbação sem valor e selo.

**6- Ver requisitos gerais: Especialidade objetiva e subjetiva** – verificar necessidade de averbações em relação ao proprietário (casamento, pacto antenupcial, qualificação, separação, divórcio, etc) ou ao imóvel (nome de rua, inscrição imobiliária, construção, retificação e área, etc) – Circular 01/2012 CGJ/SC. **União Estável, dar opção do registro LE do RC + Av. na matrícula obrigatória (art. 2º Provimento 37/14 CNJ).**

Eu, \_\_\_\_\_, declaro que preenchi o presente termo de qualificação registral após analisar o título e a matrícula, responsabilizando-me pelas informações inseridas. O presente termo será digitalizado e vinculado ao Protocolo \_\_\_\_\_.

Porto Belo (SC), \_\_\_\_/\_\_\_\_/\_\_\_\_. Assinatura:\_\_\_\_\_.