



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

ALTERAÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE CONDOMÍNIO – LEI 4591/64 – art. 1351 CC

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

Realizada Assembléia-Geral para tratar do assunto e aprovada à unanimidade dos condôminos/proprietários, apresentar:

- **Requerimento de retificação do registro de instituição de condomínio e da convenção** (específico – deve indicar todas as alterações pretendidas) **assinado por todos** os condôminos/proprietários que têm REGISTRO NO RI, com firma reconhecida por **verdadeira; ou procurador com poderes específicos (arts. 661, §1º c/c 662 CC). Neste caso, anexar procuração pública (traslado ou certidão)- art. 489 NCN/CGJ/SC.**

- **Edital de convocação** (original ou cópia autenticada);

- **Ata de Assembléia-Geral e lista de presença assinada por dois terços (2/3) ou UNANIMIDADE** dos condôminos/proprietários, aprovando a alteração pretendida (**art. 1.351, CC**); no ORIGINAL e REGISTRADA NO RTD. Atenção: **A alteração que vise a mudança da destinação do edifício (comercial para residencial, p. ex) ou alteração de unidade imobiliária, depende da aprovação a unanimidade dos condôminos. Depende também da unanimidade dos condôminos a alteração que implique construção, edificação ou qualquer alteração na área comum (art. 1.343 do CC).**

- **Apresentar todos os documentos necessários para o registro da instituição de condomínio, na forma da Lei 4591/64: planta, memorial, e planilhas abnt, com aprovação da alteração por parte da prefeitura,** assinados ARTs no original e comprovante de quitação referente a planta/obra/projeto e execução e as **planilhas** (relativamente ao serviço de Alteração da Instituição de Condomínio); ao invés de instrumento particular de instituição e convenção: apresentar instrumento particular de alteração da instituição do condomínio e de alteração da convenção.

- **Se a retificação implicar alteração da área total do empreendimento, necessário novo habite-se e CND/INSS** com abertura de protocolo e guias próprios para a averbação da retificação da construção.

- **Verificar se a alteração pretendida respeita as Leis municipais vigentes: 1) Em BOMBINHAS-SC: A) Respeito a ÁREA MÍNIMA privativa das unidades autônomas: 70,00m² (art. 157, LC 136/2011); B) Acima de 12 unidades habitacionais: Necessário apartamento de Zeladoria com área mínima de 30,00m² (art. 157, §4º, LC 136/2011) - a área relativa a tal apto zeladoria na ÁREA COMUM ; C) VAGA GARAGEM: área mínima exigida para estacionamento, deverá ser de 2,50 x 5,00, com área mínima total de 12,50m² (art.116, LC 136/2011); 2) Em PORTO BELO-SC: A) VAGA GARAGEM: área mínima exigida para estacionamento, deverá ser de 2,40m de largura; por 4,50m de comprimento, totalizando 10,80m² (Art. 104, LC nº34/2011);**

- **EMOLUMENTOS:** Será efetuada uma averbação sem valor na M. Mãe, uma no L3 e uma em cada unidade.

- **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:_____.