



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

QUALIFICAÇÃO REGISTRAL

ALTERAÇÃO DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA – LEI 4591/64

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

- **Apresentar Requerimento de retificação do registro de incorporação imobiliária** (específico – deve indicar todas as alterações pretendidas) **assinado pelo incorporador**, 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 novo CN/CGJ/SC. Se pessoa jurídica**, acompanhar contrato social atualizado/última alteração contratual + **certidão simplificada atual (90 DIAS)** da Junta Comercial - art. 483 CN 2014, Enunciado n. 20 (tabelionato de notas) ANOREG/SC e ATC/SC, art. 1º da Lei nº 8.935/94; art. 19, II, da CRFB/88.

- **Apresentar todos os documentos e certidões necessários para o registro da incorporação atualizados** (art. 33 lei 4591/64) em nome do incorporador e proprietário do terreno (se o caso – incorporador não for o proprietário) , na forma do art. 32 da Lei 4591/64, além de: **planta com aprovação da alteração** por parte da prefeitura, **planilhas abnt, ARTs** no original e comprovante de quitação referente a planta/obra/projeto e execução e as **planilhas** (relativamente ao serviço de Alteração da Incorporação); ao invés de instrumento particular de incorporação e minuta da convenção: apresentar instrumento particular de alteração da incorporação e de alteração da minuta da convenção.

- **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 Matrícula – mãe do empreendimento.

- **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: _____.