QUALIFICAÇÃO REGISTRAL
DESTITUIÇÃO DE INCORPORADOR

DOCUMENTOS

O requerimento foi firmado pela comissão de representantes ou pelos adquirentes das unidades em construção com reconhecimento de firma por autenticidade?

□ O requerimento para averbação da destituição do incorporador deve solicitar também a notificação do parágrafo 1º do art. 43 (com indicação do endereço da sede do incorporador).

Foi apresentada a ata de eleição da comissão de representantes?

□ Será designada no contrato de construção ou eleita em assembleia geral a ser realizada por iniciativa do incorporador no prazo de até 6 (seis) meses, contado da data do registro do memorial de incorporação, uma comissão de representantes composta por, no mínimo, 3 (três) membros escolhidos entre os adquirentes para representá-los perante o construtor ou, no caso previsto no art. 43 desta Lei, o incorporador, em tudo o que interessar ao bom andamento da incorporação e, em especial, perante terceiros, para praticar os atos resultantes da aplicação do disposto nos art. 31-A a art. 31-F desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022) Art. 50 da Lei 4.591/64.

Foi apresentada certidão (expedida pela vara judicial do processo de notificação judicial) que ateste a data em que foi realizada a notificação judicial do incorporador; Art. 43, VI e VII da Lei 4.591/64.

Foi apresentada 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? Art. 43, § 3º da Lei 4.591/64.

Deve ser observado o seguinte:

□ 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).

□ 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 quórum de aprovação tem que ser superior aos 50%).

Foi apresentada ata notarial certificando que obra se encontra paralisada, anexando fotos e outros documentos que comprovem que o incorporador desatendeu a notificação judicial?

Após a averbação da destituição do incorporador, será aberto novo protocolo a fim de promover notificação do incorporador para que no prazo de 15 dias emita a comissão de representantes na posse do empreendimento e lhe entregue os documentos mencionados no parágrafo 1º do art. 43, da Lei 4.591/64.