



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TANGARÁ/SC

Ana Paula Kniess Zomer - Oficial Titular de Registro de Imóveis

Av. Irmãos Piccoli nº 476 - Centro - CEP 89642-000

Fone: (49) 3532-1266 - E-mail: ritangarasc@gmail.com

NOTA DE EXIGÊNCIA

Protocolo:51.433

Data de Entrada:04/05/2026

Prazo Qualificação:01/06/2026

Prazo Final Prática do Ato:30/06/2026

Interessado:MUNICÍPIO DE TANGARÁ

Natureza:Regularização Fundiária

Para que o título seja registrado ou averbado é necessário:

1. REURB - MENEGUZZI

MATRÍCULAS 6.190 e 270

2. CRONOGRAMA FÍSICO E TERMO DE COMPROMISSO

Os cronogramas físicos foram assinados digitalmente pela empresa Projeção Regularização Imobiliária, sem a apresentação de documento que comprove poderes para representação do Município.

Assim, deverá ser apresentada procuração, delegação ou outro documento hábil que autorize a assinatura em nome da municipalidade, ou, alternativamente, os documentos deverão ser assinados pelo Prefeito Municipal ou representante legal competente.

O termo de compromisso para cumprimento do cronograma físico deverá ser assinado pelos responsáveis pela execução das obras e serviços, públicos e/ou privados, inclusive pelo Município, bem como por duas testemunhas, de modo a constituir título executivo extrajudicial.

Por fim, os documentos assinados digitalmente deverão ser encaminhados em seu formato eletrônico original para validação das assinaturas pela serventia, uma vez que não foram apresentados os arquivos digitais aptos à conferência de sua autenticidade e integridade.

Fundamento: arts. 21, § 1º, e 30, X, §§ 1º e 2º, do Decreto n.º 9.310/2018.

3. DECLARAÇÃO DE CONFRONTAÇÃO COM RODOVIA

Apresentar declaração do responsável técnico de que as medições respeitaram plenamente as divisas com as áreas e faixas de domínio de imóveis públicos.

Fundamento: art. 947, § 9º, do CNCGFE/SC.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TANGARÁ/SC

Ana Paula Kniess Zomer - Oficial Titular de Registro de Imóveis

Av. Irmãos Piccoli nº 476 - Centro - CEP 89642-000

Fone: (49) 3532-1266 - E-mail: ritangarasc@gmail.com

4. ESTUDO TÉCNICO AMBIENTAL – ÁREA DE PRESERVAÇÃO PERMANENTE (APP)

Verificou-se que os lotes n.º 10 e 11 encontram-se inseridos em Área de Preservação Permanente (APP), circunstância que exige a observância das disposições ambientais específicas aplicáveis à REURB.

Entretanto, o estudo técnico ambiental apresentado limita-se a identificar a existência da APP e a consignar a impossibilidade de novas construções na faixa de 15 metros, sem demonstrar de forma concreta quais medidas, intervenções, compensações ou ações serão adotadas para promover a melhoria das condições ambientais da área regularizada.

O estudo técnico ambiental deve comprovar que as intervenções decorrentes da regularização fundiária implicam efetiva melhoria das condições ambientais em relação à situação de ocupação informal anteriormente existente, inclusive mediante a adoção de medidas mitigadoras, compensatórias, recuperatórias ou outras providências ambientalmente adequadas, quando necessárias.

Dessa forma, deverá ser apresentado estudo técnico ambiental complementar ou documentação emitida pelo órgão ambiental competente que demonstre expressamente a melhoria das condições ambientais decorrentes da regularização pretendida, não sendo suficiente a mera constatação da existência da APP e da vedação de novas edificações em sua faixa de proteção.

Ademais, verificou-se que o estudo técnico ambiental foi apresentado em formato físico contendo indicação de assinatura digital. Todavia, o arquivo eletrônico original não foi encaminhado à serventia, impossibilitando a conferência da autenticidade, integridade e validade da assinatura eletrônica aposta no documento.

Assim, deverá ser encaminhado o documento digital original, em formato apto à validação da assinatura eletrônica.

Fundamento: arts. 3º, § 3º, e 4º, § 4º, do Decreto n.º 9.310/2018.

5. DESTINAÇÃO URBANA DO NÚCLEO A SER REGULARIZADO

Verificou-se que a área objeto da regularização encontra-se matriculada como imóvel rural.

Nos termos da legislação aplicável, a Regularização Fundiária Urbana (REURB) somente pode incidir sobre imóvel rural quando comprovado que a ocupação possui efetiva destinação urbana, independentemente da propriedade do solo e de alteração formal do perímetro urbano.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TANGARÁ/SC

Ana Paula Kniess Zomer - Oficial Titular de Registro de Imóveis

Av. Irmãos Piccoli nº 476 - Centro - CEP 89642-000

Fone: (49) 3532-1266 - E-mail: ritangarasc@gmail.com

Entretanto, não foi identificada nos documentos apresentados comprovação suficiente da existência de ocupação com características e destinação urbanas na área a ser regularizada.

Dessa forma, deverá ser apresentada documentação complementar emitida pelo Município, informando expressamente a destinação do núcleo urbano informal objeto da REURB e demonstrando de forma inequívoca a natureza urbana da ocupação existente, com a indicação dos elementos fáticos e jurídicos que caracterizam a sua consolidação urbana.

Fundamento: arts. 3º, § 13, e 42, § 10, do Decreto n.º 9.310/2018; art. 42-B da Lei n.º 10.257/2001; e arts. 907 e 944 do CNCGFE/SC.

6. SISTEMA VIÁRIO

Verificou-se que, embora tenham sido apresentados memoriais descritivos individualizados dos lotes e ruas integrantes do núcleo urbano regularizado, as respectivas áreas do sistema viário não foram incluídas no memorial descritivo geral do núcleo urbano informal para fins de demonstração da área efetivamente atingida pela REURB e pelas matrículas envolvidas.

As ruas constituem parte integrante do núcleo urbano informal e, por esse motivo, suas áreas devem compor a delimitação total do núcleo regularizado.

A apresentação de memoriais separados das vias públicas não supre a necessidade de sua inclusão na composição da área total do núcleo.

Assim, deverão ser reapresentado o memorial descritivo do núcleo urbano informal, contemplando, além dos lotes, o sistema viário integrantes da REURB, com indicação da área total do núcleo, das áreas atingidas de cada matrícula envolvida.

O memorial descritivo do núcleo deverá conter a descrição técnica das unidades imobiliárias, do sistema viário que compõem o núcleo urbano informal, em conformidade com a legislação aplicável.

Fundamento: arts. 909, 919 e 921, §§ 1º e 2º, do CNCGFE/SC; arts. 11, V, e 41 da Lei nº 13.465/2017; art. 32, alíneas "a" e "b", do Decreto nº 9.310/2018.

7. EDITAL DE NOTIFICAÇÃO

Verificou-se divergência entre a área total do núcleo urbano informal indicada no Edital de Notificação n.º 04/2026 e a área efetivamente ocupada pelo núcleo, conforme os documentos técnicos apresentados.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TANGARÁ/SC

Ana Paula Kniess Zomer - Oficial Titular de Registro de Imóveis

Av. Irmãos Piccoli nº 476 - Centro - CEP 89642-000

Fone: (49) 3532-1266 - E-mail: ritangarasc@gmail.com

Observa-se que o art. 1º do referido edital informa área total inferior àquela correspondente ao núcleo urbano regularizado, circunstância que compromete a perfeita identificação da área submetida ao procedimento de REURB e a correta publicidade aos interessados e confrontantes.

Assim, deverá ser esclarecida a divergência apontada e, se for o caso, retificada a documentação pertinente, de modo que a área total do núcleo urbano informal constante do edital corresponda integralmente à área efetivamente abrangida pela regularização fundiária.

Fundamento: arts. 909, 919 e 921 do CNCGFE/SC; arts. 11, V, e 41 da Lei nº 13.465/2017.

8. ÁREAS ATINGIDAS DAS MATRÍCULAS ORIGINÁRIAS

Verificou-se que a documentação técnica apresentada não permite identificar de forma clara a correspondência entre as áreas atingidas em cada matrícula ou transcrição e a área total do núcleo urbano informal objeto da REURB.

Assim, deverão ser apresentados:

- a) memoriais descritivos individualizados das parcelas do núcleo urbano incidentes sobre cada matrícula atingida pela regularização fundiária, com indicação da respectiva área atingida, sempre que tecnicamente possível sua apuração;
- b) memorial descritivo total do núcleo urbano informal, contemplando a totalidade da área objeto da REURB, incluindo os lotes, o sistema viário e as demais áreas públicas integrantes do núcleo.

A documentação deverá possibilitar a verificação da correspondência entre as áreas individualizadas por matrícula e a área total do núcleo urbano regularizado, permitindo a adequada qualificação registral e a identificação da origem das áreas abrangidas pela REURB.

Fundamento: arts. 909, 919 e 921, §§ 1º e 2º, do CNCGFE/SC; arts. 11, V, 49 e 41 da Lei nº 13.465/2017; art. 32, alíneas "a" e "b", do Decreto nº 9.310/2018.

9. ACESSO AO LOTE 11

Verifica-se que o Lote 11 confronta diretamente com a rodovia e não possui acesso por via integrante do sistema viário previsto no projeto.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TANGARÁ/SC

Ana Paula Kniess Zomer - Oficial Titular de Registro de Imóveis

Av. Irmãos Piccoli nº 476 - Centro - CEP 89642-000

Fone: (49) 3532-1266 - E-mail: ritangarasc@gmail.com

Dessa forma, deverá ser apresentada anuência, autorização ou manifestação do órgão rodoviário competente quanto à regularidade e viabilidade do acesso ao imóvel, bem como quanto à eventual utilização da faixa de domínio ou área não edificável da rodovia.

Fundamento: art. 37, § 1º, da Lei nº 13.465/2017

10. ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) OU REGISTRO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (RRT)

Apresentar as respectivas Anotações de Responsabilidade Técnica (ART) ou Registros de Responsabilidade Técnica (RRT) quitados dos profissionais responsáveis pelos documentos técnicos que instruem o presente procedimento, nos termos do art. 21, § 3º, do Decreto n.º 9.310/2018.

A apresentação somente é dispensada quando o responsável técnico for servidor ou empregado público, hipótese que deverá ser devidamente comprovada.

Ademais, verificou-se que diversos documentos técnicos constantes do protocolo encontram-se assinados eletronicamente por diferentes profissionais, sem que tenham sido encaminhados os respectivos arquivos digitais originais para conferência e validação das assinaturas eletrônicas.

11. QUALIFICAÇÃO DAS PARTES

Complementar a qualificação de Selvio e Adriane, bem como de Ecio e Sirlene, com a indicação do número de registro dos respectivos pactos antenupciais e do Registro de Imóveis em que se encontram registrados, podendo tais informações ser apresentadas em documento apartado, sem necessidade de retificação ou reemissão da CRF, nos termos do art. 908 do CNCGE/SC.

12. VALOR DOS LOTES - REURB-E

Apresentar a indicação do valor dos imóveis a serem regularizados na modalidade REURB-E, para fins de cálculo dos emolumentos incidentes sobre os respectivos atos registrais.

13. MAPA SIG-RI

Os polígonos correspondentes às áreas objeto do presente protocolo, inclusive das vias públicas (ruas) integrantes do projeto, devem ser cadastrados pelo profissional técnico responsável no Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis do Brasil (SIG-RI), vinculando expressamente o lançamento ao protocolo atualmente em trâmite nesta serventia.



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TANGARÁ/SC

Ana Paula Kniess Zomer - Oficial Titular de Registro de Imóveis

Av. Irmãos Piccoli nº 476 - Centro - CEP 89642-000

Fone: (49) 3532-1266 - E-mail: ritangarasc@gmail.com

Instruções: Acessar o sistema SIG-RI por meio do endereço <https://mapa.onr.org.br/sigri/sigri>, realizar o cadastro e envio dos polígonos conforme manual disponibilizado pelo ONR, observando que deverão ser lançadas todas as áreas integrantes do projeto, inclusive as áreas destinadas ao sistema viário (ruas).

Fundamento: artigos 976 e 977 do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina e artigo 343-D do Código Nacional de Normas do CNJ.

14. DOCUMENTOS ASSINADOS DIGITALMENTE

Verificou-se que nenhum dos documentos vinculados ao presente protocolo foi encaminhado para conferência da assinatura digital.

Nos termos das normas aplicáveis, todos os documentos assinados eletronicamente que instruem o título apresentado devem ser encaminhados em seu formato original para validação das assinaturas digitais pela serventia.

Assim, deverão ser reenviados os documentos digitais em formato PDF para o e-mail da serventia (ritangarasc@gmail.com), de modo a possibilitar a conferência da autenticidade, integridade e validade das assinaturas eletrônicas apostas, as quais devem estar amparadas por certificado digital emitido no âmbito da Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira (ICP-Brasil) ou por assinatura GOV.BR, quando admitida pela legislação e pelas normas de serviço aplicáveis.

15. EMOLUMENTOS

Os emolumentos deverão ser pagos apenas quando as demais exigências forem integralmente cumpridas.

Fundamento: artigo 14 da Lei 6.015/1973 e artigo 4º da Lei Complementar Estadual n. 755/2019.

Tangará/SC, 02 de junho de 2026

NOTAS IMPORTANTES:

1) Conforme art. 205 da Lei n. 6.015/1973, o interessado tem o prazo de 20 (vinte) dias úteis, contados da data de lançamento do título no Protocolo, dia 04/05/2026, para cumprimento dessas exigências, após o que cessarão automaticamente os efeitos da prenotação.

2) Se, em decorrência do cumprimento das exigências, houver juntada de novos documentos, o título será reexaminado, podendo ocorrer novas exigências. Nesse caso, o prazo para cumprimento das exigências não será prorrogado.

3) Não concordando com as exigências feitas por este Registro Imobiliário, ou não podendo satisfazê-las, poderá o título apresentado, a seu requerimento e com a declaração de dúvida, ser remetido ao Juízo competente para dirimi-la, conforme dispõe o art. 198 da lei 6.015/73.

4) Caso o pagamento (total ou parcial) dos emolumentos seja feito através de depósito ou transferência bancária, deverá a parte interessada encaminhar o comprovante do pagamento no e-mail ritangarasc@gmail.com ou no Whats: (49) 3532-1266, informando o número do protocolo, devendo haver a confirmação do recebimento do comprovante por parte desta serventia para que o valor seja creditado na guia/protocolo.

IMPORTANTE: o depósito dos emolumentos somente será feito no momento da confirmação do recebimento do e-mail. Caso a parte não



OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE TANGARÁ/SC

Ana Paula Kniess Zomer - Oficial Titular de Registro de Imóveis

Av. Irmãos Piccoli nº 476 - Centro - CEP 89642-000

Fone: (49) 3532-1266 - E-mail: ritangarasc@gmail.com

receba a confirmação de recebimento no mesmo dia do envio, deverá entrar em contato com o cartório imediatamente para informar a ocorrência.

5) Conforme dispõe o art. 205 da Lei 6.015/73, excetuados os casos específicos regradados em lei ou por força de decisão judicial, as exigências assinaladas nesta nota deverão ser satisfeitas pelo interessado no prazo que restar entre a presente data e o termo final dos 20 (vinte) dias úteis da data do protocolo, sob pena de cessação de seus efeitos, circunstância que possibilitará a cobrança de emolumentos relativos ao seu cancelamento, conforme dispõe a Lei Complementar n. 755/2019 do Estado de Santa Catarina.

RECIBO:

☐ Recebi os documentos relativos a esta Nota de Exigências, declarando-me ciente de seu inteiro teor.

☐ Declaro-me ciente do inteiro teor desta Nota de Exigências, no entanto não desejo retirar o título.

Nome: _____.

Assinatura: _____.

Data: ____/____/____.

Protocolo: