



Decisão Nº 4021/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR

CONSULTA N.º 19.0.000014604-0

REQUERENTE: VICENTE ORLANDO BORGES PIAULINO (INTERINO RESPONSÁVEL PELA SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO 1.º OFÍCIO DE BOM JESUS (PI))

REQUERIDO: VICE CORREGEDOR DA JUSTIÇA DO ESTADO DO PIAUÍ

CONSULTA. MATÉRIA REGISTRAL. GEORREFERENCIAMENTO DE IMÓVEL. PROCEDIMENTO REGISTRAL A SER ADOTADO: ABERTURA DE NOVA MATRÍCULA, COM O ENCERRAMENTO DA MATRÍCULA ORIGINÁRIA E O TRANSPORTE DOS ÔNUS CONTIDOS NA MATRÍCULA ENCERRADA PARA A NOVA MATRÍCULA.

1.RELATO

Trata-se de consulta formulada pelo responsável interino pela Serventia Extrajudicial do 1º Ofício de Bom Jesus-PI, Vicente Orlando Borges Piaulino, acerca do procedimento registral adequado para o georreferenciamento de imóveis.

Em síntese, aduz o consulente que o Decreto nº 5.570/05, ao regulamentar a Lei nº 10.267/01, dispôs que o registrador deve abrir nova matrícula para o imóvel por ocasião do seu georreferenciamento. Relata, todavia, a existência de divergência jurídica sobre o assunto, haja vista que muitos operadores do direito entendem que o georreferenciamento enseja uma averbação na matrícula já existente, sendo esse o entendimento do consulente. Em razão disso, requer orientação desta Vice-Corregedoria para que seja adotado um procedimento padrão em todo o Estado do Piauí, sugerindo ainda a notificação da ANOREG-PI para manifestação sobre a matéria.

Instada a se manifestar sobre o tema objeto da consulta, a ANOREG-PI opinou no sentido de que “havendo a realização de georreferenciamento, deve o oficial registrador realizar a averbação do georreferenciamento na matrícula atual do imóvel e, ato contínuo, promover a abertura de nova matrícula, com o conseqüente encerramento da matrícula anterior, efetuando-se o transporte para a nova matrícula de todos os ônus constantes da matrícula encerrada e, ainda, *ad cautelam*, fazer constar o número da nova matrícula aberta na matrícula finda” (0995318).

O Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria, Dr. Mário Cesar Moreira Cavalcante, em Parecer Nº 1752/2019 – PJPI/CGJ/GABVICOR (1030384) manifestou-se na consulta no seguinte sentido: “*o Oficial de Registro de Imóveis, quando do recebimento de georreferenciamento para averbação, deverá averbar na matrícula originária e encerrá-la em seguida, abrindo nova matrícula para o imóvel georreferenciado, transportando para esta todos os ônus que recaiam sobre o imóvel, bem com informando, nesta última, o número da matrícula originária*”.

É o relatório, passo a apresentar resposta à consulta apresentada.

2.FUNDAMENTAÇÃO

Cuida-se de consulta proposta pelo Sr. Vicente Orlando Borges Piauilino, interino responsável pela Serventia Extrajudicial do 1º Ofício de Bom Jesus-PI, em que se questiona o seguinte:

Concluído o trabalho de georreferenciamento, e constatada nova descrição, deve o Oficial de Registro abrir nova matrícula para o imóvel?

De acordo com a Lei n.º 10.267/01, dita Lei do Georreferenciamento - que cria o Cadastro Nacional de Imóveis Rurais – CNIR -, para os casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação de tais imóveis será obtida a partir de **memorial descritivo**, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. Ainda, caberá ao INCRA certificar que a poligonal, objeto do memorial descritivo, não sobrepõe a nenhuma outra constante em seu cadastro de imóveis georreferenciados e que o memorial atende às exigências técnicas, conforme ato normativo próprio (Art. 176, §§ 4º e 5.º, da Lei 6.015/75, com redação dada pela Lei 10.267/01).

Sucedendo que o parágrafo 5º do artigo 9º do Decreto nº 4.449/2002, que regulamentou a Lei nº 10.267/2001, versa que o memorial descritivo, que de qualquer modo possa alterar o registro, resultará **numa nova matrícula** com encerramento da anterior no serviço de registro de imóveis competente:

§ 5º O memorial descritivo, que de qualquer modo possa alterar o registro, **resultará numa nova matrícula com encerramento da matrícula anterior no serviço de registro de imóveis competente**, mediante requerimento do interessado, contendo declaração firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida, de que foram respeitados os direitos dos confrontantes, acompanhado da certificação prevista no § 1º deste artigo, do CCIR e da prova de quitação do ITR dos últimos cinco exercícios, quando for o caso. Decreto nº 5.570 (2005).

Logo, após a realização de todo o procedimento de georreferenciamento, com a devida certificação do Incra, o Oficial averbará a conclusão do procedimento na matrícula originária e, ato contínuo, a encerrará, transportando para a **nova matrícula aberta** com a nova descrição, todos os ônus que gravam o imóvel e que continuam em vigência. É essa, inclusive, a orientação do Instituto de Registro Imobiliário do Brasil. Veja-se:

O Boletim Eletrônico do IRIB traz, nesta edição, consulta formulada acerca de abertura de matrícula de imóvel georreferenciado. Confira como a Consultoria do IRIB se manifestou sobre o assunto:

Pergunta:

Concluído o georreferenciamento, deve-se abrir nova matrícula para o imóvel com a nova descrição?

Resposta:

Após a realização de todo o procedimento de georreferenciamento, com a devida certificação do Incra, o Oficial averbará a conclusão do procedimento na matrícula originária e, ato contínuo, a encerrará, transportando para a nova matrícula aberta com a nova descrição, todos os ônus que gravam o imóvel e que continuam em vigência. A abertura de nova matrícula para o imóvel georreferenciado, além de ser a melhor técnica, está expressamente prevista no §5º do artigo 9º do Decreto nº 5.570/2005.

Para maior aprofundamento na questão, recomendamos a leitura do “Manual Básico Retificação de Registro e Georreferenciamento - Comentários, Modelos e Legislação”, de autoria de Eduardo Augusto, especialmente as páginas 40 a 44. A íntegra deste documento pode ser acessada através do [link](#).

Finalizando, recomendamos sejam consultadas as Normas de Serviço da Corregedoria-Geral da Justiça de seu Estado, para que não se verifique entendimento contrário ao nosso. Havendo divergência, recomendamos obediência às referidas Normas, bem como a orientação jurisprudencial local.

Seleção: Consultoria do IRIB

Fonte: Base de dados do IRIB Responde

Comentários: Equipe de revisores técnicos

Em suma, o Oficial de Registro de Imóveis, quando do recebimento do memorial certificado pelo Incra, ao constatar que de qualquer modo possa alterar o registro, ao invés de realizar unicamente a averbação à margem do registro, deverá encerrar a matrícula originária, abrindo nova matrícula para o imóvel georreferenciado, transportando para esta todos os ônus que recaiam sobre o imóvel (hipotecas, servidores, etc.).

O Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria, Dr. Mário Cesar Moreira Cavalcante, em Parecer N° 1752/2019 – PJPI/CGJ/GABVICOR, destacou que a conclusão supracitada é compartilhada por outros tribunais nacionais, a exemplo do Maranhão e Minas Gerais (1030384).

Tal medida, além de mais salutar, visa dar maior segurança no ato registral na medida em que o acúmulo de registros e averbações, não raras vezes, causa confusão na matrícula do imóvel, o que dificulta a sua caracterização, propiciando erros e contendas judiciais.

3. CONCLUSÃO

Pelo exposto, com supedâneo nos fundamentos fáticos e jurídicos acima deduzidos, **ACOLHO** o parecer do MM. Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria (1030384), **CONHEÇO** da consulta formulada e **RECOMENDO** que após a realização de todo o procedimento de averbação do georreferenciamento com a devida certificação do INCRA, o Oficial do registro promova o encerramento da matrícula desatualizada e, em seguida, abra nova matrícula para o imóvel georreferenciado, transportando para a nova matrícula aberta todos os ônus constantes da matrícula encerrada, bem com informando, nesta última, o número da matrícula originária, nos termos do § 3.º, do art. 176, da Lei Federal n.º 10.267/2001, c/c, o art. 9.º, do Decreto Federal n.º 5.570/2005.

Em consequência, determino a expedição de ofício circular a todas as serventias extrajudiciais do estado do Piauí, com cópia integral dessa decisão, para ciência.

Em arremate, considerando-se portanto respondida a consulta solicitada, **DETERMINO O ARQUIVAMENTO** dos presentes autos nesta unidade.

Publiquem-se esta decisão

Cumpra-se.

Teresina, data e assinatura registradas no sistema.

Des. OTON MÁRIO JOSÉ LUSTOSA TORRES
Vice-Corregedor da Justiça do Piauí



Documento assinado eletronicamente por **Oton Mário José Lustosa Torres, Vice-Corregedor**, em 10/05/2019, às 09:56, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **1030579** e o código CRC **56384C94**.