



Decisão Nº 8874/2022 - PJPI/CGJ/VICECGJ/GABVICOR

DECISÃO

Ementa: Consulta. Averbação de georreferenciamento de imóveis rurais. Circunscrição territorial diversa daquela onde se encontra matriculado o imóvel. Necessidade de retificação. Providências: 1º) Averbação de georreferenciamento na serventia a qual fora aberta a matrícula do imóvel. ; 2º) Emissão de certidão de inteiro teor a ser apresentada pelo usuário perante a serventia extrajudicial competente; 3º) Abertura de nova matrícula na serventia competente e informação à serventia de origem; 4º) Encerramento da matrícula na serventia originária.

I) RELATÓRIO

Trata-se de **CONSULTA** formulada pela tabeliã interina da **SERVENTIA EXTRAJUDICIAL DO OFÍCIO ÚNICO DE GILBUÉS-PI**, a qual requer esclarecimentos acerca da averbação do georreferenciamento de imóveis rurais situados na circunscrição territorial de municípios distintos daquele onde se encontra matriculado.

Alega que existem divergências entre as serventias extrajudiciais acerca de como deve ser realizado o procedimento de averbação de georreferenciamento, quando para o imóvel, por equívoco, fora aberta matrícula em circunscrição diversa da qual situado, razão pela qual requer esclarecimentos com intuito de que seja adotado procedimento unânime a ser adotado por todas as serventias extrajudiciais do Estado do Piauí.

É o que importa relatar.

II) FUNDAMENTAÇÃO

Inicialmente, deve-se ressaltar que a presente consulta trata de verificação de nulidade de uma matrícula, tendo em vista que, por equívoco, fora aberta em serventia extrajudicial diversa da qual se encontra localizado o imóvel.

Segundo apresenta a consulente, a constatação do vício ocorre após a realização da averbação do georreferenciamento que identifica que o imóvel, em verdade, estaria localizado em Município diverso do descrito na matrícula.

Assim, não se trata de caso em que houve modificação superveniente da circunscrição do imóvel, mas de imóvel registrado inicialmente em serventia extrajudicial cuja circunscrição é diversa da que está localizado, de modo que se apresenta imperiosa a retificação do vício descrito.

Neste sentido, são as palavras de Alberto Gentil (Registro Públicos, Ed. Método, 2ª edição):

Desse modo, o procedimento de retificação de registro está amparado na presunção relativa de que, **provado que o ato registrado não exprime a realidade, poderá ser saneado, corrigido ou até cancelado, a depender da natureza da falha**. A retificação não visa, portanto, alterar o registro, trazer novos elementos, mas sim, torná-lo efetivo e conforme deveria ser, desde sua constituição (pág. 768).

Desta maneira, não há que se falar em mudança de circunscrição na forma prevista no art. 169 e incisos da Lei nº 6.015/73, uma vez que o imóvel no qual se pretende a retificação não poderia sequer ter sido ali registrado, por ausência de competência territorial, caso houvesse a sua localização adequada na matrícula, a qual indicava que estaria localizado em outro Município.

Portanto, após a averbação do georreferenciamento que, retificando a localização do imóvel, indica que pertence a outro Município, o registrador atual não mais poderá fazer nenhum ato notarial ou registral na matrícula, exigindo, assim, a sua retificação.

Assim, a retificação deverá consistir na transposição da matrícula para a serventia competente, a saber, a serventia cuja circunscrição esteja localizada o imóvel após a retificação decorrente da averbação do georreferenciamento.

Nesta toada, visando suprir os vícios indicados, aplicando-se analogicamente os artigos 213, I, b, c e d c/c o art. 169, IV da Lei 6.015/73, compete à serventia em que a matrícula se encontra aberta proceder com a averbação do seu georreferenciamento, para que nela passe a constar todas as informações referentes ao imóvel de forma atualizada, emitindo certidão de inteiro teor a ser apresentada pelo interessado perante a serventia competente.

Por conseguinte, a serventia competente, na qual situado o imóvel, fará a abertura de nova matrícula, e, em seguida, deverá informar à serventia de origem para que proceda com o encerramento na matrícula originária, a fim de que seja preservado o princípio da continuidade registral.

Por oportuno, cita-se o mencionado dispositivo legal:

Art. 169. Todos os atos enumerados no art. 167 desta Lei são obrigatórios e serão efetuados na serventia da situação do imóvel, observado o seguinte:

IV - aberta matrícula na serventia da situação do imóvel, o oficial comunicará o fato à serventia de origem, para o encerramento, de ofício, da matrícula anterior.

Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

I - de ofício ou a requerimento do interessado nos casos de:

b) indicação ou atualização de confrontação;

c) alteração de denominação de logradouro público, comprovada por documento oficial;

d) retificação que vise a indicação de rumos, ângulos de deflexão ou inserção de coordenadas georreferenciadas, em que não haja alteração das medidas perimetrais;

É de bom alvitre salientar que, em que pese a existência de um vício que poderá ensejar em nulidade de pleno direito, a detecção do erro só se dá após a averbação do georreferenciamento, pois antes dele constava como se pertencesse ao município de competência da serventia. Ainda, a eventual determinação de cancelamento implicaria em ônus excessivamente gravoso ao usuário do serviço registral, de modo que, tal diligência só pode ser utilizada como *ultima ratio* para sanar um vício apresentado. Na presente situação, o mero transporte da matrícula para a serventia competente e o encerramento da matrícula originária e viciada, com todos os informativos de derivação para constatação de cadeia dominial, é uma medida suficiente para sanar os erros matriciais e permitir a continuidade registral do imóvel.

Portanto, em suma, em caso de imóvel registrado inicialmente em serventia extrajudicial diversa da qual localizado, devem ser adotados os seguintes procedimentos, visando à retificação do registro:

1º) a serventia na qual fora aberta a matrícula do imóvel, ainda que por equívoco, deve proceder a averbação do georreferenciamento na matrícula e emitir certidão de inteiro teor a ser apresentada pelo interessado perante a serventia extrajudicial competente, na qual de fato se encontra situado o imóvel;

2º) a serventia competente, na qual situado o imóvel, realizará a abertura de nova matrícula e informará à serventia de origem, para que proceda com a referida anotação na matrícula original; e

3º) finalmente, a serventia de origem averbará o encerramento da matrícula originária.

Ressalte-se, por oportuno, que a serventia competente - a qual o imóvel está efetivamente localizada - poderá utilizar as informações do georreferenciamento da matrícula originária para proceder com a descrição do imóvel na nova matrícula a ser aberta.

III) DISPOSITIVO

Diante do exposto, responde-se a presente consulta indicando o procedimento a ser adotado nos casos em que se verifique, após a averbação do georreferenciamento, que o imóvel registrado está localizado em outro Município que seja circunscrição territorial de outra Serventia Extrajudicial, nos seguintes termos:

1º) a serventia na qual fora aberta a matrícula do imóvel, ainda que por equívoco, deve proceder a averbação do georreferenciamento na matrícula e emitir certidão de inteiro teor a ser apresentada pelo interessado perante a serventia extrajudicial competente, que de fato se encontra situado o imóvel;

2º) a serventia competente - onde o imóvel está situado - realizará a abertura de nova matrícula e informará à serventia de origem, para que proceda com o encerramento da matrícula original; e

3º) finalmente, a serventia de origem efetuará o encerramento da matrícula originária.

Notifique-se a parte consulente do teor da decisão.

Proceda com o encaminhamento deste expediente de forma circular para as serventias extrajudiciais com competência de registro de imóveis, com cópia do inteiro teor desta decisão, para conhecimento da decisão.

Após, concluem-se os autos nesta unidade.

Teresina, data e assinatura registrada no sistema.

Des. JOAQUIM DIAS DE SANTANA FILHO
Vice-Corregedor Geral de Justiça do Estado do Piauí



Documento assinado eletronicamente por **Joaquim Dias de Santana Filho, Vice-Corregedor**, em 14/07/2022, às 09:11, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **3448861** e o código CRC **40A09871**.