



Decisão Nº 3600/2021 - PJPI/CGJ/VICECGJ/GABVICOR

DECISÃO

Ementa: CONSULTA. IMÓVEL SITUADO EM MAIS DE UMA CIRCUNSCRIÇÃO. REGISTRO OBRIGATÓRIO EM TODAS ELAS. DESMEMBRAMENTO. PARCELAS AUTÔNOMAS EM CADA CIRCUNSCRIÇÃO. FACULDADE. DO INTERESSADO.

I – RELATÓRIO

Trata-se de consulta formulada pelo responsável interino pela 1ª Serventia Extrajudicial de Registro Geral de Bom Jesus com relação aos registros referentes a imóvel situado em mais de uma circunscrição imobiliária.

Invoca o disposto no art. 169, II, da Lei nº 6.015/73, que determina que os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes serão feitos em todas elas.

Aduz, porém, que é possível o desmembramento dos imóveis com base em memoriais descritivos que identifiquem as parcelas dos imóveis situadas em cada circunscrição.

Ressalta que os usuários comumente se queixam a respeito do ônus suportado por realizarem o mesmo ato registral em duas ou mais serventias extrajudiciais distintas.

Em razão do exposto, solicita manifestação desta Vice-Corregedoria acerca do tema.

II - FUNDAMENTAÇÃO

Em que pese a consulente afirmar que observa opiniões divergentes no âmbito das serventias extrajudiciais imobiliárias acerca da matéria apresentada, não se identifica, pelo teor da consulta, controvérsias a ser solucionada por esta Vice-Corregedoria.

Com efeito, é sabido que o legislador adotou o princípio da unicidade matricial (vide art. 176, § 1º, I, da Lei de Registros Públicos), fixando, porém, exceções, dentre as quais está a seguinte regra:

Art. 169 - Todos os atos enumerados no art. 167 são obrigatórios e efetuar-se-ão no Cartório da situação do imóvel, salvo:

(...)

II – os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes, que serão feitos em todas elas, devendo os Registros de Imóveis fazer constar dos registros tal ocorrência.

Como se vê, a lei optou pela duplicidade de matrículas e dos respectivos registros/averbações para o caso em que o imóvel se situa em mais de uma circunscrição.

Nesse contexto, é inegável que, para o interessado (notadamente o proprietário do imóvel), tal técnica se mostra mais onerosa. Com efeito, o trato com duas matrículas impõe ao usuário, a título de exemplo, diligências em duas serventias para registro de um mesmo ato, o duplo pagamento de emolumentos e, em alguns casos, vínculo administrativo/tributário com mais de um ente federativo em razão de um mesmo imóvel. São pertinentes, portanto, as críticas jurídicas a tal instituto.

Contudo, como aduz o próprio consulente, a mesma LRP já contempla meio para fazer cessar tal inconveniente, que é o desmembramento do imóvel em dois (ou mais, se for o caso), de modo a originar novas matrículas, cada uma referente à parcela situada em cada circunscrição. Feito isso, cada ato registral a ser praticado passará a se referir exclusivamente a cada parcela desmembrada, que constituirá imóvel autônomo, com matrícula própria, aberta em um só serventia.

Portanto, **a solução do alegado impasse depende exclusivamente da opção e iniciativa (requerimento) do próprio interessado visando ao desmembramento do imóvel**, na forma ora apontada. Caso contrário, os registros do imóvel deverão continuar obedecendo a regra do art. 169, II, ou seja, serem feitos em ambas as serventias.

É esse, a propósito, o entendimento exposto na Decisão da Corregedoria Geral da Justiça de Roraima, anexa à petição da consulta em exame, da qual destacamos:

“Portanto, verificado no georreferenciamento acostado que o imóvel está situado em duas Comarcas contíguas, por hora, não há falar-se em irregularidade na inscrição nas duas Comarcas (...)

Posto isso, não há fato a ser apurado no âmbito desta Corregedoria Geral da Justiça. Os imóveis rurais situados em comarcas ou circunscrições limítrofes cujas áreas abranjam duas Comarcas terão registro em todas elas, conforme permissivo do art. 169, II, da Lei de Registros Públicos, nos termos recomendado (sic) pelo IRIB.”

III – DISPOSITIVO

Diante do exposto, respondo à consulta nos seguintes termos: **“Enquanto não for averbado, a requerimento da pessoa interessada, o desmembramento do imóvel situado em mais de uma circunscrição, os atos registrais relativos ao mesmo deverão ser realizados em todas as matrículas, na forma do art. 169, II, da Lei nº 6.015/1973”.**

Notifique-se o requerente, mediante encaminhamento dos autos.

Determino o encaminhamento circular da presente decisão para conhecimento dos responsáveis pelas Serventias Extrajudiciais de Registro de Imóveis do Piauí.

Após, proceda à conclusão do presente feito nesta unidade.

Teresina, data e assinatura inseridas no sistema.

Desembargador **FERNANDO LOPES E SILVA NETO**
Vice Corregedor Geral de Justiça, em exercício



Documento assinado eletronicamente por **Fernando Lopes e Silva Neto, Corregedor Geral da Justiça**, em 10/05/2021, às 21:03, 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 **2340531** e o código CRC **16440B8D**.
