

PROVIMENTO Nº __, de __ de ____ de 2024

Institui o Inventário Estatístico Eletrônico do Registro de Imóveis (IERI-e) e o Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI), mantidos e operados pelo Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR/SREI) e dá outras providências.

O CORREGEDOR NACIONAL DE JUSTIÇA, no uso de suas atribuições constitucionais, legais e regimentais e

CONSIDERANDO o poder de fiscalização e de normatização do Poder Judiciário dos atos praticados por seus órgãos e pelos serviços extrajudiciais (art. 103-B, § 4º, incs. I, II e III, e art. 236, § 1º, da Constituição Federal de 1988);

CONSIDERANDO a competência da Corregedoria Nacional de Justiça de expedir provimentos e outros atos normativos destinados ao aperfeiçoamento das atividades dos serviços extrajudiciais (art. 8º, X, do Regimento Interno do Conselho Nacional de Justiça);

CONSIDERANDO o objetivo do Conselho Nacional de Justiça de estabelecer maior segurança jurídica nos registros públicos, atuando na resolução voluntária do direito e evitando litígios.

CONSIDERANDO que a descrição dos imóveis rurais deve conter coordenadas dos vértices definidores dos limites, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo Incra, na forma e nos prazos fixados em regulamento (art. 176, §§ 3º a 5º, e art. 225, § 3º, da Lei Federal nº 6.015/1973, Lei de Registros Público - LRP e Decreto Federal nº 4.449, de 30 de outubro de 2002);

CONSIDERANDO que o Conselho Nacional de Justiça estabeleceu como meta de padronização das serventias extrajudiciais “Determinar e fiscalizar o encerramento das transcrições com a consequente abertura da matrícula de imóveis nas hipóteses que especifica” (Meta 19);

CONSIDERANDO que os Notários e Registradores são profissionais que atuam na resolução voluntária do direito, cuja atuação é imprescindível para a extrajudicialização de procedimentos, constituindo função essencial à Justiça e serviço público essencial;

CONSIDERANDO a importância da higidez do sistema de registro imobiliário para o bom funcionamento das instituições públicas e da economia nacional, com o objetivo de prevenir e combater a grilagem de terras, contribuir para a garantia do acesso à terra, da moradia digna e da proteção do meio ambiente sustentável;

CONSIDERANDO que o adequado controle da malha imobiliária, da disponibilidade e da unicidade matricial depende da análise técnica dos polígonos dos imóveis descritos no fôlio real com coordenadas geodésicas, mediante implementação de um Sistema de Informações Geográficas (SIG), permitindo que os Oficiais de Registro de Imóveis verifiquem a exata localização e descrição dos imóveis georreferenciados, formando um mosaico dos imóveis registrados na serventia predial;

CONSIDERANDO a criação do Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP), bem como a instituição do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (SREI), implementado e operado pelo seu Operador Nacional (ONR), conforme disposto na Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022, e no art. 76 da Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017;

CONSIDERANDO que os cadastros imobiliários rurais constantes do Código do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), emitido pelo Incra; do Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF) ou do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), emitidos pela SRF; do Cadastro Ambiental Rural (CAR), emitido pelos órgãos ambientais competentes; e o Cadastro Imobiliário Fiscal (CIF), emitidos pelos municípios e pelo Distrito Federal são cadastros obrigatórios e devem constar expressamente do fôlio real, em observância aos princípios de especialidade objetiva e de concentração dos atos na matrícula e ao disposto na legislação em vigor (art. 176, § 1º, inc. II, item 3, da Lei Federal nº 6.015/73 c/c art. 21 da Lei Federal nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996; art. 22 da Lei Federal nº 4.947, de 06 de abril de 1966; art. 29, § 3º, da Lei Federal nº 12.651, de 25 de maio de 2012, Código Florestal);

CONSIDERANDO a necessidade de alinhamento das ações institucionais do Poder Judiciário às diretrizes dos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - ODS da Agenda 2030 das Nações Unidas, com especial atenção ao ODS 2 (Fome Zero e Agricultura Sustentável), ao ODS 10 (Redução das Desigualdades) ao ODS 15 (Proteção da Vida Terrestre) e ao ODS 16 (Paz, Justiça e Instituições Eficazes), bem como à Convenção 169 da Organização Internacional do Trabalho - OIT;

CONSIDERANDO, por fim, os resultados obtidos no âmbito do Laboratório de Inovação, Inteligência e Objetivos de Desenvolvimento Sustentável do Conselho Nacional de Justiça (LIODS/CNJ), instituído pelo Ato nº 16/2020, e constituído para tratar da temática relacionada à regularização fundiária e a prevenção e combate à grilagem de terras, com vistas a aperfeiçoar os mecanismos de controle objeto do cumprimento de decisão nº 0007396-96.2016.2.00.0000, tendo desenvolvido e aplicado protótipo e projeto-piloto do Inventário Estatístico do Registro de Imóveis (IERI) no Estado da Bahia;

RESOLVE:

TÍTULO I

DO INVENTÁRIO ESTATÍSTICO ELETRÔNICO DO REGISTRO DE IMÓVEIS – IERI-e

Art. 1º Fica instituído o Inventário Eletrônico do Registro de Imóveis (IERI-e), cujos dados serão extraídos do Sistema de Informações Geográficas do Registro de Imóveis (SIG-RI), sob a gestão e manutenção do Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis (ONR), possibilitando a geração de indicadores eletrônicos.

Parágrafo único. O ONR disponibilizará as estatísticas do IERI-e, constando, dentre outras informações:

I - o número total de matrículas de imóveis rurais georreferenciados, constantes do acervo do respectivo Registro de Imóveis, bem como o município a que pertence cada imóvel registrado;

II - a área total da circunscrição do respectivo Registro de Imóveis;

III - o número total de imóveis rurais certificados no Sistema de Gestão Fundiária do Incra - SIGEF, nos termos da Lei Federal nº 10.267, de 28 de agosto de 2001;

IV - o número total de imóveis rurais registrados nos Registros de Imóveis cuja certificação no SIGEF tenha sido averbada na respectiva matrícula;

V – a área total dos imóveis rurais registrados nos Registros de Imóveis, por município, com coordenadas georreferenciadas regulares, cuja poligonal esteja certificada no SIGEF;

VI - a área total dos imóveis rurais registrados nos Registros de Imóveis, por município, com coordenadas georreferenciadas regulares, cuja poligonal esteja certificada no SIGEF e averbada na matrícula, na forma do inciso IV;

VII - as informações cadastrais administrativas disponíveis eletronicamente, por meio de visualização da poligonal no SIG-RI, com os respectivos metadados.

VIII - outras informações e estatísticas de interesse público, nos termos do manual técnico operacional, a ser editado pelo ONR.

Art. 2º Compete aos Oficiais de Registro de Imóveis efetuar o IERI-e, mediante a adoção das seguintes medidas, em relação aos imóveis urbanos e rurais:

I - a verificação, no registro anterior, a fim de apurar se, no momento da abertura da matrícula, houve a regular averbação à margem da matrícula ou anotação na transcrição com a informação respectiva;

II – a identificação das matrículas com descrições georreferenciadas, classificada quanto ao respectivo nível qualitativo, a fim de verificar aquelas que possuem perímetro definido a partir de coordenadas geodésicas que possam alimentar o SIG-RI, conforme origem da descrição georreferenciada, como segue:

a) imóvel georreferenciado com certificação da poligonal no SIGEF;

c) imóvel georreferenciado objeto de procedimento de Reurb, conforme a Lei nº 13.465, de 2017;

d) outras situações previstas no respectivo manual técnico operacional do ONR.

III - a alimentação do SIG-RI dos perímetros dos imóveis georreferenciados, obtidos a partir da descrição constante da matrícula, a fim de se formar o mosaico dos imóveis registrados com coordenadas geodésicas;

IV – a análise do mosaico registral criado no SIG-RI, devendo ser verificada a ocorrência, quanto aos imóveis georreferenciados:

a) de descrição perimétrica que apresente coordenadas polares com erros de fechamento do polígono (erro na descrição do polígono);

b) de eventuais sobreposições de área entre os perímetros de imóveis diversos.

V – a consolidação das informações obtidas no SIG-RI para os imóveis georreferenciados.

§ 1º. O resultado do procedimento de que trata este artigo deverá repercutir, também, nos indicadores pessoal e real do respectivo Registro de Imóveis, cujo acesso deve ser possibilitado ao ONR.

§ 2º. Verificada omissão quanto averbação ou anotação na hipótese do inciso I, deverá o Oficial supri-la, caso o registro anterior esteja na serventia a seu encargo.

§ 3º. Nas hipóteses em que o registro anterior seja de outra serventia, encaminhar-se-á a ela relatório contendo os números das matrículas e datas das respectivas aberturas para a conferência quanto à omissão da averbação ou anotação do destaque ou transferência.

TÍTULO II

DO SISTEMA DE INFORMAÇÕES GEOGRÁFICAS DO REGISTRO DE IMÓVEIS - SIG-RI

Art. 3º O SIG-RI consiste em módulo eletrônico, destinado à disponibilização e tratamento de informações geográficas das matrículas dos imóveis, a fim de assegurar a interoperabilidade entre os Ofícios de Registro de Imóveis e os sistemas de governança fundiária, nos termos de manual técnico operacional, a ser editado pelo ONR.

Parágrafo único. O SIG-RI tem como plataforma gráfica o Mapa do Registro de Imóveis do Brasil (MAPA), para fins de consulta pública, análise e gestão dos processos de georreferenciamento em relação aos imóveis registrados e demais camadas oriundas de outros bancos de dados com coordenadas geodésicas.

Art. 4º Por meio do SIG-RI, caberá aos Oficiais de Registro de Imóveis realizarem a qualificação registral, analisando a dimensão geográfica dos imóveis e eventuais sobreposições ou lacunas com outros imóveis e/ou com áreas sujeitas a regimes especiais, promovendo o:

I - CONTROLE DA MALHA IMOBILIÁRIA: disponibilização e análise das informações geográficas dos imóveis cuja descrição no fôlio real contenha coordenadas georreferenciadas;

II - CONTROLE DE DISPONIBILIDADE: alimentação e análise dos indicadores reais, impedindo registros de imóveis em duplicidade material de matrículas e alienações a non domino;

III - CONTROLE DA UNICIDADE MATRICIAL: abertura de apenas uma matrícula para cada imóvel, mediante a conferência das anotações de encerramento/destaque dos registros anteriores das matrículas dos imóveis objeto de georreferenciamento.

Parágrafo único. Conforme regulamentado em manual técnico operacional do ONR, os sistemas de automação dos registros de imóveis poderão integrar-se com o SIG-RI, por meio de Application Programming Interface – API, a fim de possibilitar o intercâmbio das informações geodésicas dos imóveis necessários à alimentação, em tempo real, dos dados eletrônicos estruturados destinados à efetivação do IERI-e, na forma disciplinada nos incisos do art. 1º deste Provimento.

Art. 5º Os profissionais responsáveis técnicos habilitados e credenciados lançarão diretamente no SIG-RI, por meio de acesso intranet, as coordenadas geodésicas dos imóveis objeto de retificação administrativa, loteamento, desmembramento, desdobro, destaque, unificação ou fusão, ou qualquer outra forma de parcelamento do solo ou regularização fundiária, cuja poligonal somente ficará visível ao público e comporá o mosaico dos imóveis da circunscrição no MAPA após a prática do ato registral pelo Oficial de Registro de Imóveis.

§ 1º. Somente os profissionais responsáveis técnicos habilitados e que tenham efetuado seu credenciamento junto ao ONR, poderão requerer certificação de imóveis no SIG-RI, considerando-se apto aquele vinculado ao respectivo Conselho Profissional, com competência para execução de serviços de georreferenciamento de imóveis urbanos e/ou rurais, na forma da legislação e do manual técnico operacional do ONR.

§ 2º. Compete ao profissional responsável técnico verificar a autenticidade dos limites dos imóveis georreferenciados e analisar a inexistência de sobreposição ou lacunas entre áreas ou parcelas no SIG-RI, nos termos da lei.

§ 3º. Realizado o ato registral, o polígono do imóvel e os dados a ele vinculados serão publicados no MAPA, com visualização da sobreposição entre camadas registrais e cadastrais de domínio público.

§ 4º. Em relação aos imóveis georreferenciados já constantes do acervo da serventia, o Oficial deverá realizar a inserção dos polígonos diretamente no repositório eletrônico do SIG-RI, para fins de realização do IERI-e e publicação no MAPA.

Art. 6º O SIG-RI fornecerá o Código Barramétrico Bidimensional (QR-Code) que remeta ao polígono publicado no MAPA, para fins aposição deste na respectiva matrícula.

Art. 7º Os Oficiais de Registro de Imóveis, por meio do ONR, oferecerão serviços de publicidade eletrônica, estruturada e georreferenciada, nas seguintes formas:

I - Pesquisa Prévia de Bens, nos termos do art. 3º, IV, do Provimento CNJ nº 127, de 10 de fevereiro de 2022;

II - Pesquisa Qualificada de Bens, por CPF ou CNPJ, nos termos do art. 3º, V, do Provimento CNJ n. 127, de 2022;

III - Visualização da matrícula, nos termos do art. 19, § 8º, da LRP e art. 3º, III, do Provimento CNJ nº 127, de 2022;

IV - Busca de número de matrícula, por endereço e por navegação no MAPA.

V - Informação eletrônica sobre negócios do mercado imobiliário, com recolhimento, por transação registrada, do valor equivalente a um pedido de busca ou a 1/20 (um vigésimo) do valor da certidão digital, prevalecendo o menor valor, conforme lei estadual.

Parágrafo único. A informação eletrônica de que trata o inciso V, consiste na disponibilização dos dados relativos à data, preço, tipo, matrícula e endereço objeto de transação do mercado imobiliário, excluídos dados pessoais.

TÍTULO IV

DOS PROCEDIMENTOS DE SANEAMENTO NO REGISTRO DE IMÓVEIS

CAPÍTULO I

DAS RESTAURAÇÕES E SUPRIMENTOS

Art. 8º Os Oficiais de Registro de Imóveis, de ofício ou mediante requerimento do interessado, podem adotar providências para a restauração e/ou suprimento das transcrições e matrículas extraviadas ou danificadas e dos respectivos atos registraes, observando as seguintes diretrizes:

I - abertura e autuação de procedimento administrativo interno pelo Oficial de Registro de Imóveis;

II - análise de documentos e outros elementos de prova que contenham o teor do registro extraviado ou danificado, tais como:

a) certidões de inteiro teor expedidas apresentadas pelo requerente ou constante do acervo da serventia, verificada sua autenticidade;

b) resumo do registro constante de Livro Talão a que se refere o artigo 53 do Decreto Federal nº 4.857/1939, cuja cópia será fornecida para fins de instrução do procedimento quando presente no acervo da serventia;

c) traslado ou certidão de escritura pública ou instrumento particular que tenha dado origem ao registro e contenha carimbo, etiqueta ou certidão de ato praticado do registro;

d) títulos judiciais ou administrativos que contenham a indicação da ocorrência do registro e os respectivos elementos, desde que verificada a sua autenticidade e integridade;

e) cópia eletrônica do registro constante do repositório registral eletrônico;

f) lançamento do número de ordem no Livro de Protocolo com a respectiva anotação do ato registral;

g) selo digital válido ou comprovante de pagamento dos emolumentos pelo contribuinte, vinculado ao ato registral; e/ou

h) outros documentos que permitam identificar os elementos do registro.

III - havendo elementos comprobatórios suficientes, mediante decisão fundamentada, a ser arquivada no procedimento administrativo, o Oficial de Registro promoverá ex officio a restauração da matrícula ou da transcrição e de seus respectivos atos registraes, se houver.

§ 1º. Para a realização do procedimento administrativo, o Oficial de Registro deverá verificar os indicadores pessoal e real com o intuito de identificar alterações dos registros posteriores à emissão do documento que instrui a restauração.

§ 2º. A abertura de matrícula decorrente de restauração prescinde dos elementos de especialidade do art. 176 da LRP, podendo os demais dados serem complementados oportunamente.

Art. 9º Ainda que haja ausência da materialização de quaisquer registros, matrículas ou transcrições no Registro de Imóveis, o Oficial de Registro poderá promover a sua restauração e/ou suprimento, desde que exista arquivo eletrônico em computador da serventia ou outro documento físico ou digital que demonstre que o ato registral não foi formalizado por omissão decorrente de erro material do serviço.

Parágrafo único. Aplica-se o disposto neste artigo para os suprimentos e restaurações de atos registrais que constem de acervo eletrônico e não tenham sido regularmente materializados por Oficiais de Registro de Imóveis anteriormente responsáveis pela serventia.

Art. 10. Caso o Oficial de Registro de Imóveis constate que algum ato praticado por Oficial anterior não contém assinatura, havendo elementos suficientes que comprovem a veracidade do ato impresso na matrícula, poderá promover ex officio o suprimento da omissão da assinatura da gestão anterior, mediante averbação específica.

Art. 11. Após realizadas as diligências para restauração ou suprimento de que trata esta Seção, se ainda persistirem dúvidas, imprecisões, incertezas ou possibilidade de prejuízo a terceiros, bem como a ausência ou insuficiência de documentos comprobatórios, o Oficial de Registro encaminhará pedido de providências, instruído com todos os elementos de prova levantados, para o Juízo Corregedor competente, para regular processamento, nos termos do Título III do Livro III do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra).

CAPÍTULO II

DA DUPLICIDADE E MULTIPLICIDADE DE MATRÍCULAS

Art. 12. Em caso de constatação de duplicidade ou multiplicidade material de matrículas, o Oficial de Registro poderá proceder ao saneamento dos respectivos registros, do seguinte modo:

I – no caso de matrículas duplicadas sem contradição ou dúvida quanto à titularidade da propriedade tabular atual, deverá:

a) averbar o encerramento da matrícula ou das matrículas menos completas, independentemente dos seus respectivos números de ordem, informando a existência de duplicidade de matrículas e fazendo remissão à matrícula que permanecerá vigente; e

b) averbar na matrícula que permanecerá vigente:

1) a informação da existência de duplicidade de matrículas, informando que a matrícula permanece válida e saneada, fazendo remissão à matrícula ou às matrículas que foram encerradas;

2) eventuais transportes de ônus, observada a precedência legal, e de outros dados de especialidade subjetiva e objetiva;

3) a critério do Oficial de Registro de Imóveis, o encerramento da matrícula, promovendo a abertura de nova matrícula saneada.

II – no caso de matrículas duplicadas com contradição ou dúvida quanto à titularidade da propriedade tabular atual, deverá:

a) averbar em todas as matrículas a informação da existência de duplicidade, fazendo remissões recíprocas;

b) notificar os proprietários registrais, aplicando, no que couber, o disposto nos §§ 3º a 6º do art. 213 da LRP.

c) tentar a composição, por meio de conciliação ou mediação, que deve ser instrumentalizada, quando o caso, por meio de registro de Escritura Pública de Renúncia de Propriedade, com a consequente averbação do cancelamento de uma das matrículas, nos termos do art. 250, II, da mesma lei;

d) não logrando êxito a notificação de que trata a alínea b deste inciso, ou sendo infrutífera a tentativa de conciliação ou mediação, o Oficial deverá encaminhar o caso ao Juiz Corregedor Permanente, nos termos do art. 214 e seguintes da LRP, prenotando o

expediente, que terá prioridade até que o magistrado decida sobre a necessidade de averbação publicitária do fato ou bloqueio das matrículas envolvidas;

Art. 13. Caso a duplicidade material de matrículas ocorra em razão de os dados de especialidade objetiva indicarem o mesmo endereço ou situação congênere que determine a identificação de unidades imobiliárias idênticas, sendo estas comprovadamente diversas, o Oficial de Registro poderá proceder ao saneamento dos respectivos registros, do seguinte modo:

I - averbar em todas as matrículas a informação da existência de duplicidade, fazendo remissões recíprocas;

II – exigir prova suficiente da incorreção, demonstrando a localização correta e/ou a identificação das respectivas unidades imobiliárias em duplicidade, tais como laudo técnico expedido por profissional habilitado e aprovado pela municipalidade, certidão, outro documento oficial ou ata notarial com vistoria in loco.

III - averbar a retificação dos dados do imóvel na forma do inciso I do art. 213 da LRP; e

IV – averbar o cancelamento das duplicidades.

Art. 14. O Oficial de Registro de Imóveis que possuir em sua serventia matrículas com o mesmo número de ordem, ainda que seguido da aposição de letra do alfabeto, deverá, após a identificação expressa de cada uma dessas matrículas e do imóvel a que se referem, realizar ex officio o encerramento das matrículas em duplicidade formal e, ato contínuo, realizar a abertura das respectivas novas matrículas e eventuais averbações de transporte.

CAPÍTULO III

DA EXISTÊNCIA DE SOBREPOSIÇÃO DE ÁREA ENTRE IMÓVEIS

Art. 15. Tem-se por sobreposição de área a coincidência, total ou parcial, de área ou parcela constante de trabalho técnico com coordenadas geodésicas apresentado a registro, com área de outro imóvel georreferenciado e registrado, constante do acervo do respectivo Registro de Imóveis, ou de imóvel georreferenciado de outra circunscrição cuja descrição esteja publicizada no SIG-RI, independentemente da origem pública ou privada dos imóveis.

Art. 16. Para o atendimento da especialidade objetiva de que trata o art. 176, § 1º, II, 3, da LRP, a abertura de matrícula de imóvel rural, além dos documentos e/ou títulos previstos na legislação, depende da apresentação de planta e memorial descritivo assinado por profissional responsável técnico habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites da respectiva área imobiliária georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro, observados, em relação aos imóveis rurais, os prazos e limites exigidos para a certificação da poligonal no SIGEF, conforme Lei nº 10.267, de 2001, e seus decretos regulamentadores.

§ 1º. Independente da extensão do perímetro ou da área do imóvel rural, a precisão posicional dos vértices definidores dos limites da área deve observar os parâmetros fixado pela Portaria INCRA nº 629, de 05 de abril de 2022 (Manual Técnico para Georreferenciamento de Imóveis Rurais – MTGIR).

§ 2º. O memorial descritivo de que trata o caput deste artigo deve ser apresentado, também, em arquivos digitais, no formato Shapefile e Keyhole Markup Language - KML ou, nos termos de manual técnico operacional a ser editado pelo ONR, outro formato de arquivo que possibilite sua projeção no SIG-RI.

§ 3º. A verificação de sobreposição de área poderá ser realizada pelo Registrador de Imóveis mediante a análise da submissão dos arquivos eletrônicos pelo profissional responsável técnico diretamente no SIG-RI, na forma do art. 5º deste Provimento.

Art. 17. Protocolizado requerimento de abertura de matrícula, acompanhado dos documentos do georreferenciamento, cabe ao Registrador de Imóveis adotar diligências no acervo físico e eletrônico do respectivo serviço registral, a fim de constatar a inexistência de área anteriormente matriculada e georreferenciada, cuja descrição conflite com a área objeto do requerimento apresentado.

§ 1º. É facultado ao Registrador de Imóveis empreender diligência in loco e/ou solicitar apresentação de ata notarial de constatação de elementos fáticos que possam elucidar eventual conflito com registros preexistentes.

§ 2º. É facultado ao Registrador de Imóveis sobrestar a abertura da matrícula quando, por outros meios e diligências que cautelarmente adotar, vislumbrar indícios de sobreposição com áreas previamente registradas.

§ 3º. O saneamento da sobreposição poderá ser efetuado mediante:

I - a reapresentação do memorial descritivo e planta retificados;

II - a utilização dos procedimentos previstos nos artigos 212 e 213 da LRP;

III - o registro do instrumento público de renúncia aos direitos que lhe assegurava a matrícula e ou registro preexistente e seu consequente encerramento, na forma do art. 1.275, II, do Código Civil;

Art. 18. O saneamento de matrículas será feito a requerimento do interessado, na forma do art. 213 da LRP e deste Provimento.

§1º Os Registradores de Imóveis deverão utilizar o SIG-RI como ferramenta de controle do espaço territorial e medida de prevenção e combate à grilagem de terras.

§2º É vedada a abertura de matrícula decorrente da criação, inserção ou alteração de medida perimetral georreferenciada, quando se constatar no SIG-RI sobreposição com outro imóvel registrado e georreferenciado, certificado no SIGEF ou não.

§ 3º A retificação de área (art. 213 da LRP) não é forma de aquisição de propriedade e deve ocorrer nos limites que constam ou deveriam constar da matrícula.

§ 4º Havendo indícios objetivos de falsidade do título, cabe ao Oficial exigir documentação complementar que possa comprovar a idoneidade dele.

§ 5º Persistindo a suspeita de que trata o § 4º, o Oficial encaminhará os autos ao juízo competente.

§ 6º. Para a identificação de imóveis rurais georreferenciados e certificados na forma dos §§ 3º e 4º do art. 176 da LRP é dispensada a anuência do confrontante cujo imóvel lindeiro esteja previamente registrado na matrícula com georreferenciamento certificado no SIGEF, conforme previsto na Lei nº 10.267, de 2001, e nos decretos regulamentadores.

Art. 19. Identificados indícios de sobreposição material entre imóveis com matrículas já existentes e georreferenciadas, o Oficial de Registro inserirá observação específica nas certidões que vierem a ser emitidas.

§1º Entende-se por sobreposição material aquela que, sob a prudente análise do registrador, e com base no SIG-RI, apontar a existência da mesma área georreferenciada em mais de uma matrícula, ou de grande parte de uma área coincidente com a de outro imóvel matriculado, capaz de alterar substancialmente o valor de mercado do imóvel, o formato de seu polígono ou sua utilização, quando ultrapassar as tolerâncias posicionais normatizadas.

§ 2º A observação inserida nas certidões emitidas deverá mencionar que o SIG-RI apontou indícios de sobreposição de área com outro imóvel matriculado e georreferenciado na serventia, a fim de dar publicidade à necessidade de saneamento das matrículas na forma do artigo 213, II, da LRP, sem prejuízo das vias judiciais ordinárias;

§ 3º Tal observação não impede a transmissão ou oneração do imóvel, circunstância que também deverá constar das certidões emitidas.

§ 4º O MAPA permitirá que os usuários verifiquem eventuais situações de sobreposição, total ou parcial, relacionadas às descrições matriciais de imóveis, com acesso às seguintes informações: área do imóvel objeto da matrícula; área do imóvel em sobreposição; bem como a área, o perímetro e a porcentagem da sobreposição existente.

§ 5º. As sobreposições meramente formais de área ou de pequena monta, assim consideradas aquelas nas divisas dos imóveis, ou que sobrepõem apenas pequena parte da área descrita em razão de técnicas utilizadas à época, poderão, a critério do Oficial de Registro de Imóveis, ser também indicadas na forma deste artigo.

Art. 20. Aplica-se o disposto neste Capítulo, no que couber, às irregularidades decorrentes de lacunas, totais ou parciais, entre áreas ou parcelas, constante de trabalho técnico com coordenadas geodésicas apresentado a registro com área de outro imóvel.

Parágrafo único. Considera-se lacuna entre áreas ou parcelas aquelas que, sob a prudente análise do registrador, e com base no SIG-RI, apontarem a existência de um vazio dominial geométrico entre limites comprovadamente comuns, independentemente da origem pública ou privada dos imóveis, quando ultrapassar as tolerâncias posicionais normatizadas.

CAPÍTULO IV

DOS IMÓVEIS GEORREFERENCIADOS E REGISTRADOS IRREGULARMENTE EM CIRCUNSCRIÇÃO DIVERSA

Art. 21. Ressalvados os casos de desmembramento territorial da serventia e de circunscrições limítrofes (art. 169, inc. I e II, da LRP), existindo imóvel georreferenciado e registrado sem observância da circunscrição imobiliária do Registro de Imóveis, o Oficial de Registro deverá:

I - averbar ex officio tal informação na matrícula;

II - comunicar o fato à serventia competente; e

III - não praticar nenhum novo ato registral, exceto o encerramento da respectiva matrícula, a ser realizado após a abertura da nova matrícula na serventia competente.

CAPÍTULO V

DOS IMÓVEIS COM ERRO NA DESCRIÇÃO GEORREFERENCIADA

Art. 22. Constatada a existência de imóveis que contenham descrição georreferenciada cujos dados das coordenadas geográficas não formem um polígono ou não permitam indicar sua localização no globo terrestre, o Oficial de Registro inserirá observação específica nas certidões que vierem a ser emitidas, devendo exigir a competente retificação quando do primeiro ato a ser realizado pelos interessados, na forma do art. 213 da LRP.

CAPÍTULO VII

DO ENCERRAMENTO GRADUAL DAS TRANSCRIÇÕES DAS TRANSMISSÕES

Art. 23. Os Oficiais de Registro de Imóveis, quando verificarem transcrições que forem registro anterior de matrículas ou transcrições posteriores, deverão anotar ex officio eventuais destaques decorrentes de alienações parciais e/ou parcelamentos do solo, bem como o encerramento das transcrições quando o imóvel tiver sido transferido integralmente para outra transcrição ou matrícula.

Parágrafo único. Não sendo o caso de encerramento de transcrição nem havendo determinação individual suficiente em relação às respectivas unidades imobiliárias transcritas, não será aberta matrícula, permanecendo o imóvel registrado na respectiva transcrição, até que ocorra o primeiro ato registral na vigência da LRP.

TÍTULO V

DISPOSIÇÕES ESPECÍFICAS

Art. 24. O Título Único do Livro III da Parte Especial do Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça – Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra), instituído pelo Provimento nº 149, de 30 de agosto de 2023, passa a vigorar acrescido do seguinte Capítulo VI:

“CAPÍTULO VI

DAS AVERBAÇÕES DE SANEAMENTO DA MATRÍCULA

Seção I

Das Disposições Gerais

Art. 440-AN. Na qualificação registral dos títulos e documentos apresentados, o Oficial de Registro de Imóveis deverá verificar se a matrícula é omissa em relação à caracterização do imóvel e/ou ao titular do domínio ou ao titular de outros direitos reais e pessoais ativos.

§ 1º Em caso de comprovado erro material no registro, será feita retificação ex officio sempre que tiver informações no próprio acervo.

§ 2º Não sendo o caso de aplicação do § 1º, quando do primeiro ato registral solicitado pelos interessados, o Oficial de Registro de Imóveis deverá apresentar nota devolutiva fundamentada, indicando as averbações de saneamento necessárias, bem como os emolumentos e documentos cabíveis para regularizar a matrícula, antes de proceder com o registro ou averbação requeridos.

§ 3º As informações consignadas em títulos dotados de fé pública, quando não for exigida outra formalidade legal, poderão ser utilizadas para fins de realização das averbações de saneamento.

§ 4º Os elementos de especialidade objetiva ou subjetiva que não alterarem elementos essenciais do ato ou negócio jurídico praticado, quando não constantes do título ou do acervo registral, poderão ser complementados por outros documentos ou, quando se tratar de manifestação de vontade, por declarações dos proprietários ou dos legitimados, sob sua responsabilidade.

§ 5º É possível o saneamento de título apresentado na serventia, desde que apresentada documentação comprobatória, de forma a suprir eventual omissão de informações obrigatórias, caso em que será desnecessária a lavratura de escritura de aditamento.

§ 6º Caso a omissão se refira a atos praticados antes da publicação deste provimento, ou à exigência de requisitos legais ou normativos inexistentes na época em que o ato foi praticado, ou ainda haja uma impossibilidade de cumprimento da exigência, e desde que não comprometa a correta identificação do imóvel ou dos titulares de direito, o registrador poderá, a pedido do interessado, proceder com os atos solicitados.

Art. 440-AO. Para a realização dos atos registrais de constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais, bem como de direitos pessoais com eficácia real; de parcelamento do solo ou de unificação; ou de instituição de condomínio; referentes a imóveis urbanos e rurais, deverá o Oficial de Registro exigir, previamente, para saneamento dos elementos de especialidade objetiva e subjetiva omissos, ainda não noticiados ou incorretos na matrícula, as seguintes averbações:

I – dos dados pessoais: quando faltar qualquer elemento de qualificação pessoal obrigatório do proprietário ou de titular de outro direito real ou pessoal ativo no registro imobiliário;

II - das alterações de estado ou personalidade civil: quando, em relação ao proprietário ou a titular de outro direito real ou pessoal ativo no registro imobiliário, tiver ocorrido casamento, separação, restabelecimento da sociedade conjugal, divórcio, união estável, dissolução ou restabelecimento, óbito, emancipação, interdição ou alteração de nacionalidade;

III – da descrição do imóvel:

a) nos imóveis urbanos, quando não houver informação quanto a suas características e confrontações; localização, logradouro, nº predial, bairro ou distrito e município; nº do lote, quadra e loteamento, se for o caso; unidade autônoma, bloco e condomínio, se for o caso; ou outra descrição obrigatória;

b) nos imóveis rurais, quando não houver informação quanto a denominação do imóvel (fazenda, chácara, sítio, lote etc.), características e confrontações; localização (rodovia, distrito, povoado, vila, localidade, agrovila etc.) e município; ou outra descrição obrigatória;

IV – dos cadastros imobiliários obrigatórios;

V - de construção, reconstrução, reforma, ampliação ou demolição de acessões e/ou benfeitorias: quando houver divergência entre a descrição constante da matrícula e a informação constante de documento oficial ou quando se puder verificar por outros meios a existência ou inexistência de edificação no imóvel;

VI – de retificação de área: quando não houver elementos mínimos de segurança quanto à descrição da área, formato da poligonal e/ou limites e confrontações, observado o disposto no art. 213 da LRP.

§ 1º As averbações de que tratam os incisos IV, V e VI não serão exigíveis para a realização dos atos registrares inerentes a operações financeiras, a constituição de direitos reais de garantia ou propriedade fiduciária, aos provenientes de títulos ou decisões judiciais, aos de inventários, de usucapião, de adjudicação compulsória e outros de regularização de imóveis.

§ 2º Caso a omissão se refira a atos praticados antes da publicação deste provimento, ou à exigência de requisitos legais ou normativos inexistentes na época em que o ato foi praticado, ou ainda haja uma impossibilidade de cumprimento da exigência, e desde que não comprometa a correta identificação do imóvel ou dos titulares de direito, o registrador poderá, a pedido do interessado, proceder com os atos solicitados.

Seção II

Dos dados pessoais

Art. 440-AP. Ainda que haja omissão de mais de um dado de especialidade subjetiva, será realizada uma única averbação de dados pessoais, por pessoa ou por casal.

Seção III

Das alterações de estado ou personalidade civil

Art. 440-AQ. As averbações de casamento, separação, restabelecimento da sociedade conjugal, divórcio e óbito, bem como de reconhecimento ou dissolução de união estável, serão realizadas individualmente, em atos autônomos, observado o princípio da continuidade.

Parágrafo único. Quando ocorrer alteração do nome civil das partes, em decorrência dos fatos descritos no caput, esta informação será consignada na própria averbação.

Seção IV

Dos dados dos imóveis

Art. 440-AR. A averbação de descrição do imóvel será realizada em ato único, ainda que vários elementos de especialidade objetiva sejam alterados ou atualizados.

Seção V

Dos cadastros imobiliários

Art. 440-AS. São cadastros imobiliários obrigatórios, devendo constar das matrículas dos respectivos imóveis:

I - em relação aos imóveis urbanos:

1) o Cadastro Imobiliário Fiscal (CIF), quando houver designação cadastral estabelecida pelo município;

2) o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), quando efetivamente implantado, emitido pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRF); e

b) nos imóveis rurais,

1) o Código do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR), emitido pelo Incra;

2) o Número do Imóvel na Receita Federal (NIRF) ou do CIB, quando efetivamente implantado, emitidos pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (SRF); e

3) o Cadastro Ambiental Rural (CAR), emitido pelos órgãos ambientais competentes (MANTER)

Art. 440-AT. Quando existente mais de um cadastro imobiliário vinculado a um imóvel e solicitada averbação de seus números no mesmo protocolo, esta será considerada como ato único para fins de realização do ato registral.

Parágrafo único. Os cadastros imobiliários poderão abranger mais de um imóvel, na forma de seus regulamentos, e não constituem ônus real ou pessoal reipersecutório para fins de emissão de certidão.

Seção VI

Da construção, reconstrução, reforma, ampliação ou demolição de acessões e/ou benfeitorias

Art. 440-AU. As averbações de construção, reconstrução, reforma e ampliação de acessões e benfeitorias relativas às obras de construção civil serão realizadas mediante a apresentação dos seguintes documentos:

I - planta de situação e memorial descritivo aprovados pela municipalidade, acompanhado da anotação de responsabilidade técnica ou documento equivalente; e

II - carta habite-se ou similar (para edificação residencial) ou alvará de regularização ou similar (para construções com outras finalidades), podendo estas ser substituídas por certidão narrativa emitida pela municipalidade que ateste a existência e regularidade da edificação.

§ 1º Para a realização das averbações de que trata o caput deste artigo, não é obrigatória a apresentação pelo proprietário, pessoa física ou jurídica, de certidões negativas de débitos tributários ou previdenciários.

§ 2º Para a averbação de construção em imóvel situado em zona rural, não se exigirá carta habite-se, alvará de regularização, alvará de conservação, certidão narrativa ou qualquer outra autorização ou licença, bastando a apresentação da planta, memorial descritivo e declaração do proprietário de que se realizou a edificação no respectivo imóvel.

§ 3º A dispensa da carta habite-se de que trata o art. 247-A da Lei Federal nº 6.015/73, dependerá de declaração do proprietário do imóvel constatando que a benfeitoria se trata de construção residencial urbana unifamiliar de um só pavimento finalizada há mais de 5 (cinco) anos em área ocupada predominantemente por população de baixa renda.

Art. 440-AV. As averbações de demolição de acessões e benfeitorias previamente averbadas na matrícula serão realizadas mediante a apresentação de alvará de demolição ou outro documento oficial.

Seção VII

Da retificação de área

Art. 440-AW. As averbações de retificação de área de imóveis urbanos e rurais será realizada na forma do art. 213 da LRP, devendo os proprietários apresentarem declaração de respeito aos limites e às confrontações do imóvel, firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal.

§ 1º A declaração expressa dos confinantes de que os limites divisórios foram respeitados, poderá ser realizada na planta, memorial descritivo ou em instrumento apartado, observando-se o disposto no art. 220 do Código Civil.

§ 2º As declarações apresentadas pelo proprietário, pelo profissional técnico e pelos confrontantes deverão ser assinadas com firma reconhecida ou sob a forma eletrônica, desde que garantida a identificação inequívoca de seu signatário.

§ 3º A averbação de retificação de área resultará numa nova matrícula com encerramento da matrícula anterior.

§ 4º Para a identificação de imóveis rurais georreferenciados e certificados na forma dos §§ 3º e 4º do art. 176 da LRP é dispensada a anuência do confrontante cujo imóvel lindeiro esteja previamente registrado na matrícula com georreferenciamento certificado no Incra conforme previsto na Lei Federal nº 10.267, de 2001, e nos decretos regulamentadores.

§ 5º Mediante laudo, declaração ou documento similar apresentado por profissional responsável técnico que ateste e demonstre a observância das normas legais, não será obrigatória a anuência dos entes públicos, de seus órgãos e entidades, quando o imóvel retificando for lindeiro dos seguintes imóveis de domínio público:

I - rio navegável, correntes ou depósitos hídricos, respeitada a faixa do leito denominada “terreno reservado” a que alude o art. 14 do Código de Águas; e

II - estradas, rodovias, ferrovias e outras vias de circulação, a faixa de domínio público, eventual área non aedificandi, de acordo com a norma aplicável, e de bem público de uso comum,

§ 6º. Havendo necessidade de (MATER- RISCASO POR ERRO) da área global do imóvel rural e tendo o requerente apresentado pedido conjunto de desmembramento ou parcelamento georreferenciado, cujas poligonais encontram-se individualizadas e certificadas no Sistema de Gestão Fundiário do Inbra (SIGEF), dever-se-á:

I - realizar primeiro a averbação de retificação administrativa da área global.

II - posteriormente, realizar as averbações de desmembramento georreferenciados, abrindo-se tantas matrículas quantas forem as parcelas desmembradas, encerrando-se a matrícula anterior.

§ 7º No caso a que alude o parágrafo anterior, aceitar-se-á que o profissional responsável técnico apresente os trabalhos técnicos da área global, conforme exigências do artigo 213 da LRP, sem a certificação da poligonal no Inbra, desde que contemple estritamente as áreas desmembradas cadastradas no SIGEF e sejam apresentadas em um único protocolo perante o Registro de Imóveis competente.

Art. 440-AX. O deferimento do procedimento de retificação de área dependerá do cumprimento dos requisitos legais e do convencimento do Oficial de Registro, na forma da Lei de Registros Públicos e da legislação processual.

Parágrafo único. Em caso de indeferimento, deverá ser expedida nota devolutiva fundamentada em que o Oficial de Registro indicará na decisão as razões da formação de seu convencimento e, sempre que possível, informará os meios de o requerente cumprir as exigências legais, podendo requisitar a apresentação de declarações, laudos, arquivos eletrônicos ou outros documentos complementares, especialmente como meios de prova e de análise da conformidade dos trabalhos técnicos.

Art. 440-AY. Havendo indícios de grilagem de terras, fraude procedimental, declaração falsa ou cometimento de qualquer outro ato ilícito pelo requerente ou profissional técnico, o Oficial de Registro comunicará ao juízo competente. Se verificar a existência de crime de ação pública, remeterá também ao Ministério Público as cópias e os documentos necessários

Art. 440-AZ. Os Oficiais de Registro de Imóveis deverão exigir o georreferenciamento dos imóveis rurais, conforme Lei nº 10.267, de 2001, e seus decretos regulamentadores. .

Parágrafo único. Para preenchimento dos dados de especialidade objetiva do imóvel, devem ser utilizadas medidas de área em metros quadrados (m²) para imóveis urbanos e em hectares (ha) para imóveis rurais.”

TÍTULO VI

DISPOSIÇÕES FINAIS

Art. 25. As Corregedorias Gerais dos Tribunais de Justiça deverão conjugar esforços com os órgãos e entidades fundiários da União e dos Estados, as entidades representativas dos Registradores de Imóveis, organizações da sociedade civil, a iniciativa privada e a comunidade em geral, visando a superação dos conflitos fundiários, à promoção do acesso à terra, à proteção ambiental, à publicidade, à segurança jurídica e ao enfrentamento da grilagem de terras públicas e privadas.

Parágrafo único. Os requerimentos de abertura de matrícula de área pública por órgãos e entidades fundiários e os pedidos de registro de título de domínio outorgado a particulares serão encaminhados, preferencialmente, por meio de módulo eletrônico do SIG-RI, a ser disponibilizado pelo ONR.

Art. 26. Para fins de disponibilização do relatório constante do art. 1º deste Provimento, as Corregedorias Estaduais dos Tribunais de Justiça dos Estados e do Distrito Federal deverão encaminhar ao ONR, no prazo de até 6 (seis) meses a contar da publicação deste Provimento:

I - a relação completa das serventias com atribuição em Registro de Imóveis na respectiva unidade federativa;

II - a informação quanto à área total da circunscrição territorial de cada Registro de Imóveis;

III - a especificação quando houver mais de um Registro de Imóveis no mesmo município;
e

IV - os municípios que contemplam a circunscrição territorial de cada Registro de Imóveis, quando a serventia for responsável por mais de uma localidade.

Parágrafo único. O ONR fornecerá formulário eletrônico próprio para a realização do disposto neste artigo.

Art. 27. Os Oficiais de Registro de Imóveis deverão inserir no SIG-RI as informações relativas aos imóveis de sua competência cuja descrição esteja regularmente georreferenciada, para fins de consulta junto ao MAPA.

Parágrafo Único. Compete às Corregedorias Gerais das Justiças dos Estados e Distrito Federal, no âmbito de suas competências, planejar e monitorar o cumprimento da obrigação prevista no caput, pelos Oficiais de Registro de Imóveis, o que deve ocorrer em prazo não superior a 36 (trinta e seis) meses, observadas as peculiaridades locais e as classes das serventias registrais definidas no Anexo do Provimento n. 74, de 31 de julho de 2018.

Art. 28. O ONR editará manual técnico operacional e demais normas técnicas de normalização necessárias para a regulamentação dos procedimentos e dos sistemas definidos neste Provimento, inclusive estabelecendo:

I – os procedimentos operacionais padrões (POPs) referentes aos atos registrais, às notas de exigência, aos elementos mínimos de especialidade e a formalização da matrícula eletrônica no Registro de Imóveis;

II – os padrões de configuração dos sistemas de automação das serventias de Registro de Imóveis para atendimento do IERI-e e para o encaminhamento eletrônico de dados ao SIG-RI;

II - a qualidade da infraestrutura e os padrões tecnológicos para consulta, recepção e resposta automatizada de dados estruturados, bem como o procedimento a ser realizado pelos Oficiais de Registro de Imóveis para implantação e funcionamento de sistema nacional de gravames imobiliários, cujos dados serão vinculados aos imóveis certificados no SIG-RI.

Art. 29. O ONR poderá celebrar convênios e acordos de cooperação técnica para a integração dos cadastros multifinalitários e dos registros públicos, mediante recebimento dos dados cadastrais, geoespaciais, fiscais e jurídicos relativos a bens imóveis e aos assim considerados para efeitos legais, para o controle de disponibilidade e publicação de informações sobre terras públicas e privadas, bem assim para a concretização de quaisquer das finalidades deste Provimento.

Art. 30. As Corregedorias-Gerais das Justiças dos Estados e do Distrito Federal deverão promover a revogação ou a adaptação das normas locais que contrariarem as regras e diretrizes constantes no presente Provimento.

Art. 31. Este Provimento entra em vigor no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias após a sua publicação.

Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO

Corregedora Nacional de Justiça