

JOSÉ RUBENS DA SILVEIRA FILHO

Oficial de Registro de Imóveis da
comarca de Jacaraci/BA



III Jornada Baiana
de Direito Registral
e Imobiliário

IMÓVEL LOCALIZADO EM CIRCUNSCRIÇÕES LIMÍTROFES OU DIVERSAS

Este trabalho vem tratar da qualificação de matrícula de imóvel sob dois aspectos:

- I - imóvel cuja a área se encontra em mais de um município; e
- II – imóvel em que a área se encontra em outro município.

Quando ocorre?

- a) quando tal situação é informada e comprovada voluntariamente pelo proprietário; ou
- b) quando é constatado pelo Oficial de Registro na análise de desmembramento, unificação, retificação de área ou georreferenciamento.

Qual a ação do Oficial de Registro nestes casos?

- a) Sendo os municípios envolvidos da mesma circunscrição (competência territorial), ao Oficial basta **averbar na matrícula a notícia desta circunstância (caso nº 01)**;
- b) Sendo os municípios envolvidos de circunscrições limítrofes (de competência territorial de dois Oficiais), ao Oficial cabe **averbar na matrícula a notícia desta circunstância, indicando a obrigatoriedade de abertura de matrícula também no outro CRI envolvido (caso nº 02)**;
- c) Sendo o imóvel situado integralmente em município de circunscrição diversa a do atual Cartório, ao Oficial cabe **averbar na matrícula a notícia desta circunstância, indicando a obrigatoriedade de abertura de nova matrícula no outro CRI envolvido e posterior comunicação para encerramento de matrícula (caso nº 03)**;



IMÓVEL LOCALIZADO EM CIRCUNSCRIÇÕES LIMÍTROFES OU DIVERSAS

Fundamentação legal:

- Artigo 169, II, da Lei Federal nº 6.015/73
- Artigo 849, II e §1º, §2º e §3º do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 001/2018
- Artigo 819 do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 001/2018

QUALIFICAÇÃO REGISTRÁRIA

Documentos necessários:

- Requerimento firmado pelo(s) proprietário(s);
- Planta, memorial descritivo e ART – Anotação de Responsabilidade Técnica quitada e assinada pelos envolvidos com firmas reconhecidas; e
- Comprovação da circunstância por documentos oficiais, tais como:
 - a) Certidões expedidas pelos Municípios envolvidos; e/ou
 - b) Certidão de localização expedida pelo Estado da Bahia – SEI/Superintendência de Estudos Econômicos e Sociais da Bahia;
 - c) Certificação da poligonal do imóvel pelo SIGEF – Sistema de Gestão Fundiária operado pelo INCRA.

CASO Nº 01

Imóvel localizado parcial ou integralmente em outro município mas na mesma circunscrição do atual Cartório:

AV-01-800 - (Protocolo nº 3.000 – 03.10.2019) – LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA: Procede-se a presente averbação, a requerimento da parte interessada, datado de 27.09.2019, que juntou **certidões expedidas pelas Municipalidades** de MUNICÍPIO 01 – BA e MUNICÍPIO 02 – BA, respectivamente datadas de 25.09.2019 e 26.09.2019, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, conforme suas coordenadas geográficas, não está localizado no MUNICÍPIO 01 – BA mas sim integralmente localizado no MUNICÍPIO 02 – BA, conforme planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica – ART nº BA11122233445, expedidos pelo Engenheiro Agrimensor Fulano de Tal – CREA nº 10.100 – credenciado no INCRA: XXXX, **utilizados na realização da AV-XX-1000, permanecendo a competência registrária desta Serventia cuja circunscrição também abarca o respectivo Município 02 – BA**. Foi recolhido o DAJE: 0000.000.000000 – Valor R\$00,00. Selo de Autenticidade nº 0000.AB000000-0. Código de Validação: AAA111AA11. O referido é verdade e dou fé. Município 01 - Bahia, 03 de outubro de 2019. _____ - José Rubens da Silveira Filho - Oficial.

- “**certidões expedidas pelas Municipalidades**”: a critério do Oficial de Registro, podem ser substituídas por outro documento oficial comprobatório da referida circunstância.
- “**utilizados na realização da AV-XX-1000.**”: a situação mais comum é a constatação desta circunstância quando da apresentação de projeto de retificação de área ou georreferenciamento, com averbações concomitantes e subsequentes.
- “**permanecendo a competência registrária desta Serventia cuja circunscrição também abarca o respectivo Município 02 – BA**”: momento em que esclarecemos que, em relação ao Cartório de Registro de Imóveis, encerra-se o procedimento e mantém a normalidade dos atos.

CASO N° 02

Imóvel localizado em 02 (dois) municípios de circunscrições limítrofes:

AV-01-900 - (Protocolo nº 4.000 – 03.10.2019) – LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA: Procede-se a presente averbação, a requerimento da parte interessada, datado de 27.09.2019, que juntou **certidões expedidas pelas Municipalidades** de MUNICÍPIO 01 – BA e MUNICÍPIO 02 – BA, respectivamente datadas de 25.09.2019 e 26.09.2019, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, conforme suas coordenadas geográficas, está **localizado sob a linha divisória que separam os MUNICÍPIO 01 – BA, desta Comarca, e MUNICÍPIO 02 – BA, da Comarca de Município 02 – BA**, conforme planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica – ART nº BA11122233445, expedidos pelo Engenheiro Agrimensor Fulano de Tal – CREA nº 10.100 – credenciado no INCRA: XXXX, **utilizados na realização da AV-XX-1000**. Foi recolhido o DAJE: 0000.000.000000 – Valor R\$00,00. Selo de Autenticidade nº 0000.AB000000-0. Código de Validação: AAA111AA11. O referido é verdade e dou fé. Município 01 - Bahia, 03 de outubro de 2019. - José Rubens da Silveira Filho - Oficial.

- “**certidões expedidas pelas Municipalidades**”: a critério do Oficial de Registro, podem ser substituídas por outro documento oficial comprobatório da referida circunstância.
- **localizado sob a linha divisória que separam os MUNICÍPIO 01 – BA, desta Comarca, e MUNICÍPIO 02 – BA, da Comarca de Município 02 – BA**: momento inicial em que indicamos os Ofícios de Registro de Imóveis, que passarão a realizar os atos registrais correspondentes ao imóvel, em razão de se tratarem de circunscrições limítrofes.
- “**utilizados na realização da AV-XX-1000.**”: a situação mais comum é a constatação desta circunstância quando da apresentação de projeto de retificação de área ou georreferenciamento, com averbações concomitantes e subsequentes.

CASO N° 02

Ato contínuo à averbação de “Localização Geográfica” e de “Retificação de Área/Georreferenciamento”, faz-se necessário averbar o procedimento legal a ser seguido e, por se tratar de ato que visa prestar esclarecimentos a bem do serviço público, entendemos que deva ser feito sem ônus ao interessado:

AV-02-900 - (Protocolo nº 4.000 – 03.10.2019) – IMÓVEL SITUADO EM COMARCAS OU CIRCUNSCRIÇÕES LIMÍTROFES: Procede-se a presente averbação, com fulcro no artigo 169, II, da Lei Federal nº 6.015/73, bem como no artigo 849, II e parágrafos, do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 001/2018, à vista da constatação de que o imóvel objeto desta matrícula se encontra situado em comarcas ou circunscrições limítrofes, conforme indicado na AV-01-900, para constar que: a) o presente imóvel deve ser devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Município 02 – BA, com posterior comunicação a esta Serventia, quanto aos dados de número de matrícula, folha e livro utilizados naquele Cartório, para averbação nesta matrícula; e b) após a execução da providência indicada no item anterior, ficam cientes os proprietários deste imóvel e terceiros interessados, na forma da Lei, de que todos os registros relativos a este imóvel devem ser efetuados em ambos os Cartórios de Registro de Imóveis deste Município 01 - BA e da Comarca de Município 02 – BA, referindo-se à sua área total. *NIHIL*. O referido é verdade e dou fé. Município 01 - Bahia, 03 de outubro de 2019. _____ - José Rubens da Silveira Filho – Oficial.

Aberta a nova matrícula, o Cartório de destino enviará ofício ao Cartório de origem para que seja averbada a notícia:

AV-03-900 - (Protocolo nº 4.500 – 28.10.2019) – ABERTURA DE MATRÍCULA: Pelo ofício nº 001/2019 enviado pelo **Cartório de Registro de Imóveis do Município e Comarca de MUNICÍPIO 02 - BA**, em 23.10.2019, em razão do imóvel objeto desta matrícula se encontrar situado em comarcas ou circunscrições limítrofes (Município 01-BA e Município 02-BA), foi aberta nova matrícula de nº 3.919, do Livro 02-AC naquele Cartório, passando este imóvel a constar desta matrícula e da matrícula ora indicada, ambas das Serventias competentes para a prática de atos registrais deste imóvel, conforme indicações efetuadas na AV.02-900 retro. Foi recolhido o DAJE: 0000.000.000000 – Valor R\$00,00. Selo de Autenticidade nº 0000.AB00000A-0. Código de Validação: AAA111AA13. O referido é verdade e dou fé. Município 01 - Bahia, 29 de outubro de 2019. _____ - José Rubens da Silveira Filho - Oficial.



CASO Nº 03

Imóvel localizado integralmente em município de circunscrição diversa a do atual Cartório:

⁰
AV-01-1000 - (Protocolo nº 5.000 – 03.10.2019) – LOCALIZAÇÃO GEOGRÁFICA: Procede-se a presente averbação, a requerimento da parte interessada, datado de 27.09.2019, que juntou **certidões expedidas pelas Municipalidades** de MUNICÍPIO 01 – BA e MUNICÍPIO 02 – BA, respectivamente datadas de 25.09.2019 e 26.09.2019, para constar que o imóvel objeto desta matrícula, conforme suas coordenadas geográficas, não está localizado no MUNICÍPIO 01 – BA mas sim **integralmente localizado no MUNICÍPIO 02– BA, da Comarca de Município 02 – BA**, conforme planta, memorial descritivo e anotação de responsabilidade técnica – ART nº BA11122233445, expedidos pelo Engenheiro Agrimensor Fulano de Tal – CREA nº 10.100 – credenciado no INCRA: XXXX, **utilizados na realização da AV-XX-1000**. Foi recolhido o DAJE: 0000.000.000000 – Valor R\$00,00. Selo de Autenticidade nº 0000.AB000000-0. Código de Validação: AAA111AA11. O referido é verdade e dou fé. Município 01 - Bahia, 03 de outubro de 2019. _____ - José Rubens da Silveira Filho - Oficial.

- “certidões expedidas pelas Municipalidades”: a critério do Oficial de Registro, podem ser substituídas por outro documento oficial comprobatório da referida circunstância.
- **integralmente localizado no MUNICÍPIO 02– BA, da Comarca de Município 02 – BA**: momento inicial em que indicamos o Ofício de Registro de Imóveis que doravante passará a realizar exclusivamente os atos registrais correspondentes ao imóvel, em razão de se tratar de circunscrição diversa.
- “utilizados na realização da AV-XX-1000.”: a situação mais comum é a constatação desta circunstância quando da apresentação de projeto de retificação de área ou georreferenciamento, com averbações concomitantes e subsequente.

CASO N° 03

Ato contínuo à averbação de “Localização Geográfica” e de “Retificação de Área/Georreferenciamento”, faz-se necessário averbar o procedimento legal a ser seguido e, por se tratar de ato que visa prestar esclarecimentos a bem do serviço público, entendemos que deva ser feito sem ônus ao interessado:

AV-02-1000 - (Protocolo nº 5.000 – 03.10.2019) – **IMÓVEL SITUADO EM COMARCA OU CIRCUNSCRIÇÃO DIVERSA:** Procede-se a presente averbação, com fulcro no artigo 819 do Provimento Conjunto CGJ/CCI nº 001/2018, à vista da constatação de que o imóvel objeto desta matrícula se encontra situado em comarca ou circunscrição diversa, conforme indicado na AV-01-1000 retro, para constar: a) que o presente imóvel deve ser devidamente matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca do MUNICÍPIO 02 – BA, com posterior comunicação a esta Serventia, quanto aos dados de número de matrícula, folha e livro utilizados naquele Cartório, para averbação de encerramento desta matrícula; e b) que este Ofício Registral permanece com a competência residual, para atos de averbação, retificação e cancelamento de registros anteriormente lançados nestes livros, até que esta matrícula seja encerrada, em razão da referida abertura de matrícula no novo Serviço de Registro, continuando com poderes para a expedição das respectivas certidões. *Nihil.* O referido é verdade e dou fé. Município 01 - Bahia, 03 de outubro de 2019. _____ - José Rubens da Silveira Filho – Oficial.

Aberta a nova matrícula, o Cartório de destino enviará ofício ao Cartório de origem para que seja encerrada a matrícula originária:

AV-03-1000 - (Protocolo nº 5.000 – 28.10.2019) – **ENCERRAMENTO DE MATRÍCULA:** Em virtude da transferência e abertura da matrícula para este imóvel sob o nº 13.456 do Livro 2-BE do Cartório de Registro de Imóveis do Município e Comarca do MUNICÍPIO 02 – BA, conforme Ofício nº 010/2019 de 25.10.2019, fica encerrada a presente matrícula. Foi recolhido o DAJE: 0000.000.000000 – Valor R\$0,00. Selo de Autenticidade nº 0000.AB00000A-0. Código de Validação: AAA111AA12. O referido é verdade e dou fé. Município - Bahia, 29 de outubro de 2019. _____ - José Rubens da Silveira Filho - Oficial.



QUESTÕES TRIBUTÁRIAS DO CASO Nº 02 - CIRCUNSCRIÇÕES LIMÍTROFES

O presente estudo, pelo prazo exíguo, não pretende exaurir as questões tributárias que envolvem as operações apresentadas, todavia ressalta-se a previsão legal contida no item 29 das Notas Explicativas da Tabela III – 2019 – Atos dos Oficiais de Registro de Imóveis da Lei Estadual nº 12.373/2011:

29) Os *registros que, por determinação legal, tiverem de ser realizados em comarcas ou circunscrições limítrofes, terão o valor do negócio dividido pelo número de cartórios envolvidos, para fins de cálculo das respectivas taxas.*

MUITO OBRIGADO!

Para quaisquer dúvidas, seguem meus contatos:

Dr. José Rubens da Silveira Filho
Oficial de Registro e Tabelião

(77) 99158-1727
cartoriosilveira@hotmail.com
cartoriodejacaraci@hotmail.com
www.cartoriodejacaraci.webnode.com

Rua Arthur Guimarães, nº 25A
Jacaraci - BA



CARTÓRIO SILVEIRA
Registro de Imóveis
Reg. Títulos e Documentos
Reg. Civil das Pessoas Jurídicas
Reg. Civil das Pessoas Naturais
Tabelionato de Notas e Protestos