

incluído pelo Provimento CN n. 195, de 3.6.2025

Seção III Do Saneamento de Irregularidades Existentes nas Matrículas

Subseção I Da Sobreposição de Área entre Imóveis

Art. 440-AY. Em caso de sobreposição total ou parcial de áreas de imóveis georreferenciados, identificada a partir do SIG-RI, o oficial de registro de imóveis procederá na forma desta Seção.

Art. 440-AZ. 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.

§ 1.º. Entende-se por **sobreposição material aquela** que, sob prudente análise do registrador e com base no SIG-RI, **apontar a existência da mesma área georreferenciada em mais de uma matrícula ou de 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 a tolerância posicional normatizada, indicada no manual técnico do ONR.

§ 2.º. As sobreposições **meramente formais**, assim consideradas **aquelas superpostas apenas nas divisas dos imóveis ou que apenas sobrepõem pequena parte da área descrita em razão de técnicas utilizadas à época de seu levantamento, e que não ultrapassem a tolerância posicional normatizada**.

§ 3.º. Aplica-se o disposto no art. 440-BA, **caput** e § 1.º, deste Código, no que couber, **às irregularidades decorrentes de lacunas, totais ou parciais, entre áreas ou parcelas**, assim consideradas aquelas que, sob 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 a tolerância posicional normatizada.

Art. 440-BA. Identificados indícios de sobreposição entre imóveis com matrículas já existentes e georreferenciadas, **será inserida observação específica nas certidões que vierem a ser emitidas**, mencionando que o SIG-RI apontou indícios de sobreposição de área, **a fim de dar publicidade à necessidade de saneamento das matrículas na forma do artigo 213, II, da Lei n. 6.015/1973**, sem prejuízo das vias judiciais ordinárias.

§ 1.º. **O Mapa do SIG-RI** permitirá que os usuários verifiquem eventuais situações de sobreposição, total ou parcial, relacionadas às descrições de imóveis, com acesso às seguintes informações: **área do imóvel objeto da matrícula; e área do imóvel em sobreposição de área, perímetro e porcentagem da sobreposição existente**.

§ 2.º. Os indícios de sobreposição material serão informados ao juiz corregedor competente e, havendo determinação deste, será realizada a averbação de sobreposição na matrícula, com os dados constantes do § 1.º deste artigo.

§ 3.º. **A observação** (de existência de sobreposição que inseridas nas certidões) de que trata o **caput** e a **averbação** descrita no § 2.º deste artigo **não ensejam, isoladamente, o bloqueio da matrícula nem impedem a transmissão ou oneração do imóvel, realizada sob responsabilidade dos interessados**.

§ 4.º. **Constatada a existência de sobreposição material, poderá ser realizado procedimento de autotutela registral**, na forma do art. 440-BG.

§ 5.º. No caso de a **sobreposição de áreas envolver matrículas de serventias diversas**, o **procedimento de autotutela registral** será presidido **pelo oficial de registro de imóveis que primeiro constatou a irregularidade**, devendo ser compartilhadas, entre os oficiais, todas as matrículas e informações relativas ao caso, bem como apresentada manifestação, quando solicitada pelo oficial de registro presidente do procedimento.

§ 6.º. **Realizado o procedimento de autotutela registral, excluídas as contradições em relação à titularidade de direitos sobre as matrículas**, o oficial de registro de imóveis promoverá:

I – as averbações de saneamento necessárias, na forma da legislação e deste Código;

II – a averbação de cancelamento de sobreposição em todas as matrículas, caso tenha sido previamente averbada a sobreposição;

III – a averbação de encerramento das matrículas que foram objeto de retificação de área, nos termos do [art. 213, II, da Lei n. 6.015/1973](#), com remissão às matrículas que vierem a ser abertas;

IV – a abertura da matrículas saneadas, com o transporte dos ônus e outros dados das matrículas encerradas.

O que é sobreposição de área?

Conceito

Quando duas ou mais matrículas registram **a mesma área (total ou parcialmente)** como se fosse de imóveis diferentes.

Como é detectada?

Pelo sistema eletrônico **SIG-RI** (Sistema de Gestão Fundiária e Registral Integrada), com base nas **coordenadas georreferenciadas** dos imóveis.

Tipos de sobreposição

Tipo	O que é	Consequência
 Material	Coincidência de áreas com impacto significativo no valor, uso ou formato do imóvel. Ultrapassa a tolerância técnica.	Precisa ser saneada . Pode gerar averbações, retificação ou nova matrícula.
 Formal	Coincidência leve , geralmente só na linha da divisa. Decorre de diferenças nos métodos de medição antigos. Dentro da tolerância.	Não exige regularização imediata. Pode ser apenas anotada.

Também se aplica a:

- **Lacunas (vazios)** entre imóveis — espaços sem titular definido, identificados entre dois imóveis registrados com limites coincidentes.

Procedimentos em caso de sobreposição

1. Identificação

- O oficial identifica a sobreposição via SIG-RI.
- É feita **observação nas certidões emitidas** mencionando a existência de indício de sobreposição (Art. 440-BA).

2. Publicidade ao público

- Qualquer pessoa pode ver no SIG-RI:
 - Área total do imóvel,
 - Área em sobreposição,
 - Perímetro envolvido,
 - Porcentagem da área sobreposta.

3. Averbação (se houver ordem judicial)

- Se o juiz corregedor determinar, o cartório **averba a sobreposição** na matrícula.

4. Efeitos da observação/averbação

- ⚠️ **Não bloqueiam a matrícula.**
- ⚠️ **Não impedem venda, hipoteca, etc.**
- A responsabilidade pela transação é **do interessado**.

Autotutela registral (Art. 440-BG)

Se for constatada **sobreposição material**, o cartório pode iniciar um procedimento **administrativo de correção**, chamado de **autotutela registral**.

O que acontece?

Etapa	Ação
1	Oficial verifica e compartilha os dados com os demais cartórios envolvidos
2	Averbações de saneamento são feitas
3	Cancelamento de averbações de sobreposição anteriores
4	Encerramento das matrículas com erros (caso haja retificação de área)
5	Abertura de novas matrículas saneadas , com todos os dados e ônus anteriores transferidos

Qual oficial conduz o procedimento?

→ **Aquele que primeiro identificou a sobreposição.**

→ Todos os cartórios envolvidos devem colaborar.

Subseção II

Da duplicidade e multiplicidade de matrículas

Art. 440-BB. **Constatada duplicidade ou multiplicidade material de matrículas**, o oficial de registro de imóveis **promoverá de ofício o saneamento dos respectivos registros**, do seguinte modo:

I – **no caso de matrículas duplicadas sem contradição ou dúvida quanto à titularidade da propriedade tabular atual** (com identidade de cadeia dominial, cuja sequência de titularidades e o proprietário atual são coincidentes), deverá promover:

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

b) ato contínuo, averbar o cancelamento da duplicidade em todas as matrículas, realizando:

1. a averbação de encerramento da matrícula ou das matrículas menos completas, independentemente dos seus respectivos números de ordem, fazendo remissão à matrícula que permanecerá vigente; e
2. eventual averbação de transporte dos ônus e outros dados das matrículas encerradas na matrícula que permanecerá vigente.

c) a averbação de encerramento da matrícula vigente, promovendo a abertura de nova matrícula saneada, observada a ordem de precedência legal dos ônus e a inclusão dos dados de especialidade subjetiva e objetiva, existentes nas matrículas encerradas.

II – **no caso de matrículas duplicadas com contradição ou dúvida quanto à titularidade da propriedade tabular atual** (com diversidade de cadeia dominial, cuja sequência de titularidades e/ou o proprietário atual não são coincidentes), deverá promover:

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

b) sendo possível e havendo acordo entre os titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula, solicitar a apresentação de escritura pública de renúncia de propriedade e/ou outros direitos, com o consequente registro da renúncia e averbação de encerramento da matrícula objeto deste ato, nos termos do [art. 250, inc. II, da Lei n. 6.015/1973](#), com o consequente cancelamento da averbação de duplicidade na matrícula que permanecerá vigente;

c) não ocorrendo a situação prevista na alínea b, inciso II, deste artigo, poderá realizar o procedimento de autotutela registral, na forma do art. 440-BG.

§ 1º. **Caso a duplicidade ou multiplicidade 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 promoverá:**

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

II - as averbações de retificação dos dados do(s) imóvel(is) que forem necessárias, na forma dos [arts. 212 e 213 da Lei n. 6.015/1973](#); e

III - a averbação de cancelamento das duplicidades em todas as matrículas.

§ 2º. **As duplicidades ou multiplicidades meramente formais**, caracterizadas pela existência de matrículas com mesmo número de ordem, ainda que seguido da aposição de letra do alfabeto, serão saneadas mediante:

I - a averbação de encerramento das aludidas matrículas com informação do motivo no mesmo ato; e

II - ato contínuo, a abertura de novas matrículas com a realização de eventuais averbações de transporte dos ônus e outros dados das matrículas encerradas.

O que é duplicidade ou multiplicidade de matrículas?

Quando **um mesmo imóvel** (ou parte dele) aparece registrado em **duas ou mais matrículas**, causando confusão no cartório e insegurança jurídica.

Como o oficial de registro age nesses casos?

1. Quando NÃO há contradição sobre a propriedade (situação clara)

- A cadeia de proprietários e o atual dono são **iguais nas matrículas duplicadas**.

Procedimento:

1. Averba **a existência da duplicidade** em todas as matrículas envolvidas, com **remissões recíprocas**.
 2. **Encerra as matrículas menos completas** (não importa o número), indicando qual matrícula continuará.
 3. **Transfere eventuais ônus e dados importantes** das encerradas para a que ficará vigente.
 4. **Encerra a matrícula vigente e abre uma nova matrícula saneada**, unificada e completa.
-

2. Quando HÁ contradição ou dúvida sobre a propriedade

- As matrículas têm **cadeias dominiais diferentes** (ex: donos diferentes, histórico divergente).

Procedimento:

1. Averba **a duplicidade** em todas as matrículas, com remissões.
 2. Se houver **acordo entre os titulares**, eles podem fazer uma **escritura pública de renúncia** (de propriedade ou outros direitos), regularizando tudo.
 3. Se **não houver acordo**, o cartório pode iniciar um **procedimento de autotutela registral** (Art. 440-BG), com análise administrativa do conflito.
-

CASOS ESPECÍFICOS

§1º – Duplicidade por dados objetivos iguais, mas imóveis diferentes

Exemplo: dois apartamentos diferentes com **mesmo endereço na matrícula**.

Procedimento:

1. Averba a duplicidade nas matrículas, com remissão cruzada.
 2. **Retifica os dados** das matrículas (como endereço ou numeração) para distinguir os imóveis.
 3. Cancela a duplicidade depois da retificação.
-

▶ §2º – Duplicidade formal (ex: mesmo número com letra, como 123 e 123-A)

Procedimento:

1. Encerra essas matrículas com explicação do motivo.
2. Abre novas matrículas corretas, transferindo os dados e eventuais ônus das antigas.

Subseção III

Dos imóveis matriculados em serventia territorialmente incompetente

I – a respectiva averbação-notícia na matrícula;

II – comunicar o fato à serventia competente, preferencialmente, por meio eletrônico; e

III – não praticar nenhum novo ato na matrícula, exceto a averbação de seu encerramento, a ser realizada após a abertura da nova matrícula na serventia competente.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às hipóteses de incompetência territorial superveniente à abertura da matrícula, por alteração da circunscrição imobiliária, nem às hipóteses de competência territorial concorrente de mais de uma serventia (art. 169, I e II, da Lei n. 6.015/1973).

Lei 6015/73

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: [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

I - as averbações serão efetuadas na matrícula ou à margem do registro a que se referirem, ainda que o imóvel tenha passado a pertencer a outra circunscrição, observado o disposto no inciso I do § 1º e no § 18 do art. 176 desta Lei; [\(Redação dada pela Lei nº 14.382, de 2022\)](#)

II - para o imóvel situado em duas ou mais circunscrições, serão abertas matrículas em ambas as serventias dos registros públicos; e

Subseção IV

Dos imóveis georreferenciados com erro na descrição

Art. 440-BD. Constatada a existência de imóveis com coordenadas geodésicas que contenham descrição cujos elementos não formem um polígono ou não permitam indicar sua localização no globo terrestre, o oficial de registro promoverá averbação desta condição, devendo exigir a competente retificação quando do primeiro ato de transmissão ou oneração do bem, a ser realizado pelos interessados, na forma dos [arts. 212 e 213 da Lei n. 6.015/1973](#).

Subseção V

Do encerramento gradual das transcrições

Art. 440-BE. **É obrigatória a abertura de matrícula quando da prática de qualquer ato de registro em imóvel objeto de transcrição**, salvo se inexistir segurança quanto ao proprietário, à localização e a identificação do imóvel.

Parágrafo único. **Existindo imóveis transcritos** objeto de destaques decorrentes de alienações parciais ou parcelamento do solo, o oficial de registro de imóveis deverá proceder às respectivas **averbações na transcrição**.

Subseção VI

Da regularização remissiva na cadeia filiatória de matrículas e transcrições

Art. 440-BF. O oficial de registro de imóveis deverá, **de ofício**, praticar os atos de **averbação pertinentes nas matrículas ou transcrições que mantenham, entre si, vínculo filiatório imediatamente direto** e que, por omissão ou erro material do serviço, não possuam informação da cadeia tabular, como nos casos de destaques de áreas, parcelamentos do solo, trasladação integral do imóvel para outra transcrição ou matrícula e situações congêneres em que não tenha sido averbado o fato e indicada a origem na nova matrícula.

Parágrafo único. Nas hipóteses em que a matrícula ou a transcrição anterior sejam de outra serventia, o oficial deverá **encaminhar relatório contendo os números das matrículas e as datas das respectivas aberturas para a conferência e a regularização** de que trata o caput deste artigo, **sempre que tal circunstância for identificada**.

📌 Subseção III – Matrículas em Serventia Incompetente

► Quando um imóvel é registrado no cartório errado (fora da área territorial de competência):

✅ O que o oficial deve fazer:

1. **Averbar essa irregularidade na matrícula** (chamada de *averbação-notícia*);
2. **Comunicar o cartório correto** (preferencialmente por meio eletrônico);
3. ❌ **Não pode praticar novos atos nessa matrícula**;
4. Apenas poderá **encerrá-la após a nova matrícula ser aberta no cartório certo**.

♦ **Exceção:** Isso não se aplica quando:

- A mudança de competência aconteceu **depois da matrícula ter sido aberta**;
- Há **competência compartilhada** entre cartórios (ex: imóvel situado em mais de uma circunscrição).

📍 Subseção IV – Imóveis georreferenciados com erro na descrição

► Quando o imóvel tem coordenadas geodésicas erradas (ex: não forma um polígono ou não se localiza no globo com precisão):

✅ O que fazer:

- O cartório deve **averbar essa condição** na matrícula.
- E **exigir retificação** (ajuste técnico com novo memorial descritivo) **quando houver uma transmissão ou oneração** (ex: venda, hipoteca).

- Deve seguir os **procedimentos dos arts. 212 e 213 da Lei 6.015/73**.

Subseção V – Encerramento das Transcrições

► Para imóveis ainda registrados no sistema antigo de transcrição (antes de 1973):

O que fazer:

- É **obrigatório abrir uma matrícula** sempre que um novo ato de registro for feito.
- **Exceção:** Só **não se abre** matrícula se **não houver segurança sobre dono, localização e identificação**.
- Se houver **venda de parte do imóvel** ou **parcelamento**, o oficial deve:
 - **Averbar esses destaques na própria transcrição** até que seja possível abrir matrícula.

Subseção VI – Regularização de Vínculos entre Matrículas e Transcrições

► Quando uma matrícula foi aberta sem indicar corretamente sua origem (ex: qual transcrição anterior gerou a matrícula), por erro do cartório:

O que fazer:

- O oficial deve, **de ofício** (sem ser solicitado), **averbar o vínculo entre a nova matrícula e o registro anterior** (cadeia filiatória).
- Isso inclui casos de:
 - Parcelamento,
 - Destaque de área,
 - Trasladação integral de registros.

Se a matrícula anterior for de outro cartório:

- O oficial deve **enviar um relatório** ao outro cartório com:
 - Os números das matrículas,
 - As datas de abertura,
 - Para que o outro cartório também regularize o histórico.

Resumo Visual das Subseções III a VI

Subseção	Irregularidade	Medida Principal	Ação
III – Matrícula em cartório errado	Registro feito fora da circunscrição	Averbar, comunicar, e transferir para cartório certo	✓
IV – Erro georreferenciado	Coordenadas não formam polígono ou não localizam o imóvel	Averbar o erro e exigir retificação ao registrar novo ato	✓
V – Imóveis com transcrição antiga	Ainda não têm matrícula aberta	Abrir matrícula na próxima operação; averbar alienações na transcrição	✓
VI – Falta de vínculo entre registros	Matrícula nova não indica origem (transcrição/matrícula anterior)	Averbar o vínculo direto; enviar relatório se for de outro cartório	✓
