

Servidão de Passagem

Com destaque para servidões administrativas de *passagem de linhas de
transmissão de energia elétrica*

Fundamentos · Procedimento · Modelos · Check-lists

BASE NORMATIVA

Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco (CGJ/TJPE — Seção XIV,
arts. 1.392 a 1.398) · Lei nº 6.015/1973 · Código Civil, arts. 1.378 a 1.389 · Decreto-Lei nº 3.365/1941

Sumário

PARTE I — FUNDAMENTOS JURÍDICOS

- 1 Conceito e natureza jurídica da servidão
- 2 Servidão predial x passagem forçada x outros institutos
- 3 Classificação das servidões
- 4 Sujeitos: prédio dominante e prédio serviente
- 5 Modos de constituição
- 6 A regra de ouro: onde se registra a servidão
- 7 Extinção e cancelamento

PARTE II — SERVIDÃO ADMINISTRATIVA DE LINHA DE TRANSMISSÃO

- 8 Conceito e regime jurídico aplicável
- 9 Base normativa federal e setorial
- 10 Constituição: amigável x judicial (DUP)
- 11 Faixa de servidão — dimensionamento técnico
- 12 Restrições impostas ao proprietário do serviente
- 13 Indenização: parâmetros, fator K e súmulas
- 14 Particularidades registrais
- 15 Documentos exigíveis em servidões de LT

PARTE III — PROCEDIMENTO REGISTRAL — PASSO A PASSO

- 16 Fluxograma da qualificação
- 17 Prazos e prenotação
- 18 Princípios registrais aplicáveis
- 19 Qualificação aprofundada

PARTE IV — MODELOS DE REDAÇÃO

- 20 Minuta de ESCRITURA PÚBLICA de servidão de passagem
- 21 Modelo de REGISTRO no imóvel serviente (civil)
- 22 Modelo de AVERBAÇÃO no imóvel dominante (civil)
- 23 Modelo de REGISTRO de servidão administrativa de LT
- 24 Modelo de AVERBAÇÃO de CANCELAMENTO
- 25 Modelo de NOTA DE EXIGÊNCIA

PARTE V — CHECK-LISTS OPERACIONAIS

- 26 Check-list 1 — Documentos e título
- 27 Check-list 2 — Conteúdo obrigatório do título
- 28 Check-list 3 — Tributos e comunicações
- 29 Check-list 4 — Operacional (registro/averbação)
- 30 Check-list 5 — Servidão administrativa de LT

PARTE VI — QUADROS-RESUMO E REFERÊNCIAS

- 31 Quadro-resumo dos artigos do Código de Normas/PE
- 32 Texto integral da Seção XIV — arts. 1.392 a 1.398
- 33 Glossário

PARTE I FUNDAMENTOS JURÍDICOS

01 Conceito e natureza jurídica da servidão

A servidão predial é um **direito real sobre coisa alheia**, constituído entre dois imóveis pertencentes a donos diversos: um deles, denominado **prédio dominante**, beneficia-se de uma utilidade ou serventia que onera o outro, chamado **prédio serviente**. O vínculo se estabelece entre os imóveis, e não entre as pessoas, razão pela qual a servidão acompanha o imóvel ainda que sobrevenha alienação ou sucessão.

No Código Civil, o instituto está disciplinado nos **arts. 1.378 a 1.389**. Na esfera registral, a matéria é tratada, em Pernambuco, pela **Seção XIV ("Das Servidões") do Capítulo VIII do Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do TJPE** — compreendendo os **arts. 1.392 a 1.398** — em consonância com o art. 167, inciso I, item 6, e item 20, da Lei nº 6.015/1973.

REGRA DE OURO — ART. 1.378 CC + ART. 1.393 CN/PE

A servidão se constitui pela vontade das partes (escritura pública) ou pela usucapião. Em qualquer caso, somente produz efeito perante terceiros após o **REGISTRO** na matrícula do imóvel **SERVIENTE**, com **AVERBAÇÃO** reflexa na matrícula do imóvel **DOMINANTE**.

02 Servidão predial × passagem forçada × outros institutos

É comum o registrador receber títulos que confundem institutos próximos. Antes de qualificar, é essencial confirmar que se trata efetivamente de servidão predial:

Servidão predial	NÃO se confunde com...
Direito real entre prédios; o dominante é titular ativo.	Passagem forçada (CC, art. 1.285) — direito de vizinhança, cabível quando o imóvel é encravado; pode ser obtida por sentença, mediante indenização.
Sujeita-se a registro na matrícula do serviente (Art. 1.393 CN/PE).	Usufruto — recai sobre coisa alheia, mas vincula pessoa determinada, com disciplina e prazo próprios.
Não confere uso integral nem habitação ao titular.	Direito de superfície — autoriza construir/plantar; tem disciplina autônoma.
Caráter perpétuo, salvo limitação no título.	Locação com cláusula de vigência — direito pessoal que ganha eficácia real após registro.
Acompanha o imóvel (propter rem) independentemente da pessoa do proprietário.	Direito de passagem precário — autorização temporária, não exige registro e não confere oponibilidade erga omnes.

ATENÇÃO — PASSAGEM FORÇADA NÃO É SERVIDÃO

A passagem forçada (CC, art. 1.285) é instituto de direito de vizinhança, que pressupõe imóvel encravado (sem acesso à via pública, nascente ou porto). Embora muitas vezes confundida com a servidão, dela difere por sua natureza (direito de vizinhança, não direito real), por sua origem (decisão judicial, em regra) e por sua necessidade (não há discricionariedade do proprietário do imóvel onerado). Quando, no entanto, ela é formalizada por escritura pública e levada a registro, segue o regime registral próprio do art. 1.378 CC.

03 Classificação das servidões

A classificação interfere diretamente em aspectos como prazo da usucapião e exigências documentais. As principais categorias são:

Critério	Espécies	Relevância registral
Quanto à aparência	Aparente (revela-se por sinais visíveis: estrada, cerca, dutos) / Não aparente (sem sinal exterior).	Apenas a aparente admite usucapião com prazo reduzido (10 anos) — art. 1.395 CN/PE.
Quanto ao exercício	Contínua (independe de ato humano: aqueduto) / Descontínua (depende de ato: passagem de pessoas).	Critério clássico do CC; reforça o exame da continuidade para usucapião.
Quanto à origem	Voluntária (negócio jurídico) / Legal-administrativa (concessionárias) / Adquirida por usucapião.	Define o título de ingresso: escritura, sentença ou ato administrativo + acordo.
Quanto ao prédio dominante	Com dominante específico / Sem dominante específico (utilidade pública).	Art. 1.394 dispensa o registro no "dominante" nas servidões de oleoduto, gasoduto, eletroduto, aqueduto e assemelhadas.
Quanto à localização	Urbana / Rural.	Rural exige CCIR e, conforme área, georreferenciamento (Art. 1.392, §1º).

04 Sujeitos: prédio dominante e prédio serviente

O Código de Normas dispõe expressamente que, nas servidões, o dono do prédio dominante figura como **credor**, e o dono do prédio serviente como **devedor** (art. 1.135, I). Isso significa, na prática, que o ato de registro é lançado na matrícula do imóvel serviente — pois é ele que suporta o ônus — e somente em forma de averbação reflete-se na matrícula do imóvel dominante (art. 1.393).

REGRA DE OURO DO REGISTRADOR

SERVIDÃO = REGISTRO na matrícula do SERVIENTE + AVERBAÇÃO na matrícula do DOMINANTE

05 Modos de constituição

A servidão de passagem pode ser constituída por:

- 1. Acordo entre os proprietários** (servidão voluntária ou convencional) — forma mais comum, materializada por escritura pública lavrada em Tabelionato de Notas;
- 2. Disposição testamentária** — o proprietário, ao testar, pode instituir servidão em favor de determinado imóvel ou pessoa;
- 3. Usucapião** — exercício incontestado e contínuo de servidão aparente, pelo prazo de 10 anos com título ou 20 anos sem título (CC, art. 1.379; CN/PE, art. 1.395);
- 4. Decisão judicial** — em casos como o de imóvel encravado (passagem forçada), em que a servidão é imposta judicialmente;
- 5. Ato administrativo** — quando o credor for o Poder Público, órgão público ou concessionária de serviço público (servidão administrativa), nos termos do art. 1.394 CN/PE.

5.1. Títulos hábeis a registro

Para que a servidão ingresse no fôlio real, o título apresentado deve enquadrar-se em uma das hipóteses do art. 1.142 do Código de Normas, observados o art. 108 do Código Civil e a Lei nº 6.015/1973:

- **Escritura pública** lavrada em Tabelionato de Notas — forma obrigatória sempre que o valor da servidão (ou do imóvel onerado) exceder 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País (CC, art. 108);
- **Sentença judicial transitada em julgado** — inclusive a que declarar a usucapião da servidão aparente (Art. 1.395 c/c art. 1.242 CC);
- **Título administrativo** — em servidões instituídas por concessionária de serviço público (oleoduto, eletroduto, gasoduto, aqueduto e assemelhadas), nos termos do Art. 1.394;
- **Instrumento particular** — apenas nas hipóteses excepcionais autorizadas em lei (Art. 1.142, III, e Art. 1.147 do Código de Normas).

FORMA DO TÍTULO

Nas servidões civis comuns entre particulares, a regra é a escritura pública. Instrumento particular só é admitido quando expressamente autorizado em lei e desde que atendidos os requisitos do art. 215, §1º, do Código Civil (Art. 1.149 do Código de Normas/PE).

5.2. Conteúdo obrigatório do título (Art. 1.392 CN/PE)

Para que o título possa ser registrado, é indispensável que conste da escritura pública:

1. As descrições completas dos prédios **DOMINANTE** e **SERVIENTE** (Art. 1.392, caput);
2. Em sendo rural o imóvel serviente, o **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural — CCIR** (Art. 1.392, §1º);
3. A **qualificação completa das partes**, observada a especialidade subjetiva (Arts. 1.134, 1.137 e 1.138);
4. A **descrição da área serviente onerada**, com medidas, confrontações e, sempre que possível, planta e memorial descritivo;
5. O **objeto e a finalidade** da servidão (passagem de pessoas/veículos, aqueduto, eletroduto, vista, gotejamento etc.);
6. O **modo de exercício**, eventuais limitações de uso e a indicação de gratuidade ou onerosidade, com o valor pago, se onerosa.

DISPENSA DE CND

Conforme o Art. 1.392, §2º — alterado em razão do julgamento da ADI 394/STF e da decisão do CNJ no Pedido de Providências nº 0001230-82.2018.2.00.0000 —, fica **DISPENSADA**, na escritura de constituição da servidão, a apresentação da Certidão Negativa de Débito (CND) da Previdência Social e da Certidão conjunta da RFB/PGFN relativa a tributos federais e Dívida Ativa da União, **INDEPENDENTEMENTE** de o proprietário do imóvel serviente ser pessoa física ou jurídica, de direito público ou privado.

06 A regra de ouro: onde se registra a servidão

O Art. 1.393 do Código de Normas/PE estabelece, de forma direta, a regra operacional fundamental:

ART. 1.393 — CÓDIGO DE NORMAS/PE

"O registro da servidão predial será feito na matrícula do imóvel serviente, averbando-se o crédito na do imóvel dominante."

Disso decorrem três consequências práticas:

1. **Ato principal de REGISTRO** — lançado na matrícula do imóvel SERVIENTE. Trata-se de ato de registro, e não de averbação (Art. 1.398, primeira parte, c/c o art. 167, I, item 6 e 20, da Lei nº 6.015/1973);
2. **Ato secundário de AVERBAÇÃO** — lançado na matrícula do imóvel DOMINANTE, para noticiar a existência do direito real em favor daquele imóvel;
3. **Imóveis em circunscrições diversas** — quando dominante e serviente estiverem em comarcas/circunscrições distintas, o cartório onde se situa o serviente faz o registro e, mediante apresentação ou expedição de certidão, o cartório do imóvel dominante procede à averbação correspondente.

07 Extinção e cancelamento (Arts. 1.396 a 1.398 CN/PE)

A regra geral está no Art. 1.396: *"Salvo nas desapropriações, a servidão, uma vez registrada, só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada."*

Hipóteses típicas de cancelamento, segundo o Código de Normas:

- **Renúncia** do dono do prédio dominante, manifestada em escritura pública;
- **Reunião dos dois imóveis** no domínio da mesma pessoa, hipótese em que cabe ao dono do prédio serviente promover o cancelamento na matrícula respectiva (Art. 1.397, caput);
- **Supressão das obras** pelo destinatário do título, mediante autorização judicial (Art. 1.397, parágrafo único);
- **Não uso da servidão durante 10 (dez) anos contínuos**, mediante autorização judicial (Art. 1.397, parágrafo único);
- **Desapropriação** (Art. 1.396, caput, in fine) — independe de cancelamento prévio, mas a averbação do ato expropriatório deve constar da matrícula;
- **Resgate/distrato** pelas partes, observada a forma do título constitutivo.

HIPOTECA SOBRE O PRÉDIO DOMINANTE

Se o prédio dominante estiver hipotecado e a servidão tiver sido mencionada no título hipotecário, o cancelamento da servidão depende também do **consentimento do credor hipotecário** (Art. 1.396, parágrafo único, em consonância com o Art. 1.228 do Código de Normas/PE).

Forma do ato: conforme o Art. 1.398, *"a constituição da servidão será objeto de ato de registro e o seu cancelamento será promovido como ato de averbação"*. O cancelamento, portanto, ingressa como averbação na matrícula do imóvel serviente, com averbação reflexa no dominante (quando existir).

PARTE II SERVIDÃO ADMINISTRATIVA DE LINHA DE TRANSMISSÃO

PARTE TEMÁTICA — DESTAQUE OPERACIONAL

Esta parte concentra orientações específicas para o registro da servidão administrativa destinada à passagem de linhas de transmissão de energia elétrica — modalidade frequentemente apresentada às serventias da Zona da Mata pernambucana, particularmente em razão da expansão da rede de transmissão (LTs Recife, Suape, Atalaia, Pirapama e ramais associados) e da implantação dos parques eólicos e fotovoltaicos do interior, cujas conexões atravessam imóveis da região litorânea sul.

08 Conceito e regime jurídico aplicável

A **servidão administrativa** é o direito real público que onera bem imóvel particular para permitir a utilização dele por parte do Poder Público ou de seus delegatários (concessionárias, permissionárias, autorizatórias) para fins de execução de obras ou prestação de serviços de interesse coletivo. Não se confunde com a desapropriação (que retira do particular o direito de propriedade), nem com a limitação administrativa (que impõe restrição geral e abstrata).

Na servidão administrativa de linha de transmissão, o ônus recai sobre **faixa específica** do imóvel particular — a chamada **faixa de servidão** ou faixa de segurança — para a passagem dos condutores, das estruturas de sustentação (torres, postes), e para o acesso e manutenção da linha. A propriedade permanece com o particular; o que se transfere é o direito real de uso restrito da faixa.

Servidão administrativa	Desapropriação	Limitação administrativa
Direito real sobre coisa alheia em favor da Administração.	Aquisição originária da propriedade pela Administração.	Restrição geral e abstrata ao exercício da propriedade.
Propriedade permanece com o particular.	Particular perde a propriedade.	Propriedade permanece, com restrições gerais.
Indenização proporcional à limitação imposta.	Indenização justa e prévia em dinheiro, abrangendo o valor integral.	Em regra, não indenizável.
Registro: matrícula do serviente.	Registro: matrícula como aquisição em favor do expropriante.	Não há registro específico, salvo averbação informativa.
Aplicação: LTs, dutos, aquedutos, gasodutos.	Aplicação: obras lineares ou áreas integrais.	Aplicação: zoneamento, gabaritos, faixas non aedificandi.

09 Base normativa federal e setorial

Norma	Conteúdo essencial
Decreto-Lei nº 3.365/1941	Lei Geral das Desapropriações — aplicável subsidiariamente à servidão administrativa, especialmente quanto ao procedimento expropriatório, à declaração de utilidade pública (DUP) e à indenização.
Decreto nº 35.851/1954	Regulamenta a constituição de servidão administrativa sobre propriedades para passagem de instalações destinadas à transmissão e distribuição de energia elétrica. Norma de referência histórica, ainda em vigor.
Lei nº 9.074/1995	Estabelece normas sobre concessões e permissões dos serviços públicos de energia elétrica. Atribui à concessionária o direito de promover a desapropriação ou a constituição de servidão administrativa para implantação de instalações de transmissão.
Lei nº 13.097/2015 (art. 54 e seguintes)	Concentração da matrícula — todos os ônus reais, inclusive servidões, devem estar averbados na matrícula para serem oponíveis ao adquirente de boa-fé.
Resolução Normativa ANEEL nº 1.000/2021 (consolidada)	Estabelece as regras de prestação dos serviços de transmissão e distribuição, com previsões sobre faixas de servidão, restrições e indenizações.
NBR 5.422 — ABNT	Projeto de linhas aéreas de transmissão de energia elétrica — define as larguras mínimas das faixas de segurança em função da tensão e da configuração da linha.
Súmula nº 56/STJ	"Na desapropriação para instituir servidão administrativa são devidos os juros compensatórios pela limitação de uso da propriedade."
Súmula nº 354/STJ	A invasão do imóvel é causa de juros compensatórios, mesmo quando inexistente atualização do laudo pericial.
CC, arts. 1.378 a 1.389	Regime de direito real de servidão — aplicável supletivamente à servidão administrativa, no que não conflitar com o regime de direito público.
Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, item 6	Servidão é ato sujeito a REGISTRO no Registro de Imóveis.

10 Constituição: amigável × judicial

A servidão administrativa de linha de transmissão pode ser constituída por duas vias principais — **amigável** ou **judicial** — sendo ambas precedidas, em regra, por ato declaratório de utilidade pública (DUP) expedido pela autoridade competente.

10.1. Ato declaratório de utilidade pública (DUP)

A DUP é o ato administrativo, geralmente **Resolução Autorizativa da ANEEL** ou Decreto do Poder Executivo, que declara de utilidade pública, para fins de instituição de servidão administrativa, determinada área necessária à implantação da linha de transmissão. Sem a DUP, não há fundamento legal para a constituição compulsória da servidão.

A DUP deve indicar:

- A concessionária ou autorizatória beneficiária;
- A descrição da linha de transmissão (origem, destino, tensão);
- A delimitação aproximada da faixa de servidão (planta de servidão);
- A finalidade da servidão (transmissão de energia elétrica e atividades acessórias);
- O prazo de caducidade do ato declaratório (em regra, 5 anos, contados da publicação).

10.2. Via amigável (acordo)

Após a DUP, a concessionária pode promover acordo com o proprietário do imóvel serviente, mediante:

- Avaliação técnica da área onerada e da indenização cabível;
- Negociação dos termos da servidão (largura da faixa, restrições, indenização, manutenção);
- Lavratura de **escritura pública de constituição de servidão administrativa** em Tabelionato de Notas;
- Levada do título a registro na matrícula do imóvel serviente.

Esta é a via preferida pelas concessionárias, pois evita o longo trâmite judicial. O título amigável tem, registralmente, o mesmo regime das demais escrituras públicas (Arts. 1.142 e 1.149 CN/PE).

10.3. Via judicial

Não havendo acordo, a concessionária promove ação de constituição de servidão administrativa perante a Justiça competente, observando, no que couber, o procedimento das desapropriações (Decreto-Lei nº 3.365/1941). O título registrável, nesta hipótese, é:

- A **sentença transitada em julgado**, acompanhada de carta de sentença ou mandado de averbação/registro; OU
- O **acordo judicial homologado**, igualmente apto a ingressar no fôlio real.

Cabe à Justiça fixar o valor da indenização (e dos juros compensatórios devidos, conforme Súmula 56/STJ) e a delimitação técnica da faixa, com base em laudo pericial.

11 Faixa de servidão — dimensionamento técnico

A largura da faixa de servidão é função da tensão da linha de transmissão, da configuração dos condutores e das normas de segurança (NBR 5.422/ABNT). Para fins de qualificação registral, o oficial não precisa verificar a correção técnica da largura, mas deve constatar que:

1. A faixa está **descrita no título** com largura, eixo, rumos, azimutes e confrontações;
2. Há **planta e memorial descritivo** que permitam identificar a faixa dentro da área total do imóvel;
3. Quando rural, a planta atende aos requisitos do georreferenciamento INCRA, conforme o porte do imóvel e o cronograma da Lei nº 10.267/2001.

A título de referência, as faixas usualmente adotadas pelas concessionárias do setor elétrico brasileiro são:

Tensão da LT	Largura típica da faixa de servidão (m)	Observações
69 kV	15,0	Pequenas linhas regionais; subtransmissão.
138 kV	20,0	Comum na subtransmissão e em interligações regionais.
230 kV	30,0 a 40,0	Larguras variam com a configuração (simples ou dupla).
345 kV	40,0 a 45,0	Linhas troncais regionais.
500 kV	55,0 a 65,0	Linhas troncais do SIN; usuais no NE.
750 kV	85,0 a 100,0	Linhas de longa distância; raras no NE.

OBSERVAÇÃO TÉCNICA

Os valores acima são meramente indicativos e variam segundo o projeto da linha (altura das torres, flecha dos condutores, ângulo de balanço, classe de tensão), o relevo, o tipo de cabo, e a aplicação das normas vigentes (NBR 5.422/ABNT). Para a qualificação registral, o oficial deve aceitar a largura declarada no título quando esta vier acompanhada de planta e memorial descritivo assinados por profissional habilitado (engenheiro, com ART), sem fazer juízo técnico próprio. Eventual divergência técnica é matéria a ser dirimida entre as partes ou em juízo.

12 Restrições impostas ao proprietário do serviente

A constituição da servidão administrativa não retira do proprietário a posse e a propriedade da faixa onerada, mas impõe restrições à sua utilização. As restrições típicas, que devem constar do título e ser reproduzidas no registro, são:

1. Proibição de **construir edificações** de qualquer espécie dentro da faixa de servidão;
2. Proibição de **plantio de espécies vegetais de porte arbóreo** cujo crescimento alcance a altura de segurança dos condutores;
3. Proibição de **armazenagem de materiais inflamáveis**, combustíveis ou explosivos;
4. Proibição de **movimentação de terra** (escavações, aterros) sem prévia anuência da concessionária;
5. Permissão de **acesso da concessionária** à faixa, a qualquer tempo, para construção, operação, inspeção e manutenção da linha;
6. Manutenção da faixa **limpa**, livre de obstáculos ao livre trânsito da equipe de manutenção;
7. Faculdade da concessionária de **podar ou suprimir vegetação** que comprometa a segurança da linha.

Ressalvadas essas restrições, o proprietário conserva o direito de uso da faixa para:

- Cultivos agrícolas de baixo porte (lavouras, pastagens, hortaliças);
- Trânsito de pessoas, veículos e animais, desde que não interfira na segurança da linha;
- Demais usos compatíveis com a finalidade da servidão.

13 Indenização: parâmetros, fator K e súmulas

A indenização devida ao proprietário do imóvel serviente, na servidão administrativa de linha de transmissão, é distinta da indenização desapropriatória: ela não corresponde ao valor integral da terra (que continua sendo do particular), mas sim ao **valor da limitação efetivamente imposta**.

13.1. Critério do "fator K"

Na prática avaliatória do setor elétrico, é amplamente adotado o critério do **fator K**, expresso pela fórmula:

$$\text{Indenização} = \text{Valor de mercado da área da faixa} \times \text{Fator K}$$

O fator K, que varia, em regra, de **0,30 a 1,00**, exprime a intensidade da limitação imposta pela servidão sobre o uso da faixa. Quanto mais restritivo o uso permitido após a instituição, maior o fator. Para os imóveis com uso agropecuário tradicional (em que a faixa segue produtiva, vedadas apenas as edificações e o porte arbóreo), aplicam-se fatores próximos a 0,40–0,60. Para áreas urbanas com vocação edificável, o fator se aproxima da unidade.

13.2. Outras parcelas indenizatórias

Além da parcela principal (faixa onerada), são comumente devidas as seguintes verbas:

- Indenização pelas **áreas remanescentes desvalorizadas** ("danos remanescentes");
- Indenização pela **área das praças das torres** (ocupação total daquela área específica);
- Indenização por **benfeitorias suprimidas** (culturas, edificações, cercas, pomares);
- **Juros compensatórios** desde a imissão na posse (Súmula 56/STJ — em regra, 12% ao ano);
- **Juros moratórios e correção monetária** a partir do trânsito em julgado.

SÚMULA 56 STJ

"Na desapropriação para instituir servidão administrativa são devidos os juros compensatórios pela limitação de uso da propriedade."

A indenização, paga em dinheiro, deve estar quitada — ou ter forma e prazo de pagamento expressamente declarados — no título levado a registro. Para fins registrais, o oficial não examina o valor (que é questão entre as partes), mas verifica a sua menção e a declaração de quitação ou de condição de pagamento.

14 Particularidades registrais

14.1. Inexistência de prédio dominante específico — Art. 1.394 CN/PE

Nas servidões de oleoduto, gasoduto, eletroduto, aqueduto e assemelhadas, cujo credor é o Poder Público, órgão público ou empresa concessionária de serviço público, **NÃO há um imóvel específico como prédio dominante**. A linha de transmissão é, ela mesma, a beneficiária da servidão — em favor da utilidade pública por ela prestada.

Por essa razão:

1. O **REGISTRO** é lançado apenas na matrícula do imóvel **SERVIENTE**;
2. **NÃO HÁ** averbação reflexa, pois inexistente matrícula de prédio dominante;
3. O credor da servidão é qualificado, no ato registral, como a concessionária (com seu CNPJ, endereço, número da concessão e do ato declaratório de utilidade pública).

PONTO DECISIVO PARA LT

Na servidão de LT, o registrador **NÃO procura matrícula de imóvel dominante — ela não existe**. O ato esgota-se no **REGISTRO** lançado na matrícula do imóvel **SERVIENTE**. A concessionária (ex.: CHESF, Eletrobras, Energisa, Neoenergia, Transmissora) figura como credora.

14.2. Cadastro Ambiental Rural (CAR) e licenciamento ambiental

Embora a apresentação do CAR não seja exigência específica para o registro da servidão, é praxe das concessionárias instruir o título com:

- Cópia da **Licença Ambiental** do empreendimento (Licença Prévia, de Instalação ou de Operação, conforme o caso);
- Manifestação do **INCRA**, quando o imóvel for rural e sujeito a georreferenciamento;
- Anuências da **CPRH** (órgão ambiental estadual de Pernambuco), quando aplicável.

Esses documentos não condicionam o registro, mas reforçam a regularidade do empreendimento e devem ser arquivados pelo oficial, junto com o título, para fins de conservação.

14.3. Imóveis rurais — CCIR, ITR e georreferenciamento

Tratando-se de imóvel rural, o registrador deverá exigir, sob pena de qualificação negativa:

- **Certificado de Cadastro de Imóvel Rural — CCIR** vigente, expedido pelo INCRA (Art. 1.392, §1º CN/PE);
- Certidão de **quitação do ITR** (Imposto Territorial Rural) dos últimos cinco exercícios — exigida pelo art. 21 da Lei nº 9.393/1996, com ressalvas;
- **Georreferenciamento certificado pelo INCRA**, quando aplicável conforme o cronograma da Lei nº 10.267/2001 (atualmente exigido para imóveis com área inferior a 25 hectares, conforme decreto vigente).

14.4. Concentração da matrícula — Lei nº 13.097/2015

A Lei nº 13.097/2015 consagrou o princípio da **concentração da matrícula**: nenhum ato pode ser oposto ao terceiro adquirente de boa-fé se não estiver averbado ou registrado na matrícula. Por essa razão, a inscrição da servidão administrativa de LT na matrícula do imóvel onerado é **INDISPENSÁVEL** para a oponibilidade do ônus a futuros adquirentes.

A omissão do registro **NÃO invalida** a servidão entre as partes (no plano civil), mas a torna **inoponível** a quem adquira o imóvel sem dela ter ciência inequívoca. Daí a importância prática do correto e tempestivo registro.

15 Documentos exigíveis em servidões de LT

Diferentemente da servidão civil comum, a servidão administrativa de LT requer documentação específica que comprove o regime jurídico de direito público em que se insere. Eis o rol exigível:

15.1. Documentos do título

- ☐ Escritura pública de constituição de servidão administrativa lavrada em Tabelionato de Notas (via amigável) OU certidão de sentença transitada em julgado ou de acordo judicial homologado (via judicial);
- ☐ Cópia autenticada da Resolução Autorizativa da ANEEL ou Decreto que declarou de utilidade pública a área (DUP), com indicação do número, data e ementa;
- ☐ Procuração com poderes específicos para representação da concessionária na lavratura da escritura, quando o caso;
- ☐ Comprovação da quitação ou da forma de pagamento da indenização.

15.2. Documentos técnicos

- ☐ Planta da faixa de servidão, com indicação da área total do imóvel, da faixa onerada (eixo, largura, traçado), dos rumos, distâncias e confrontações;
- ☐ Memorial descritivo da faixa, com a especificação técnica (latitude, longitude, coordenadas UTM ou geográficas em SIRGAS 2000) — quando se tratar de imóvel rural sujeito a georreferenciamento;
- ☐ ART (Anotação de Responsabilidade Técnica) do CREA ou TRT (Termo de Responsabilidade Técnica), com comprovante de pagamento, do profissional responsável pela planta e pelo memorial;
- ☐ Identificação completa e qualificação da linha de transmissão (denominação, tensão, terminais, extensão total).

15.3. Documentos do imóvel

- ☐ Certidão atualizada da matrícula do imóvel serviente (em regra, da própria Serventia de Sirinhaém);
- ☐ Em sendo rural: CCIR vigente do INCRA;
- ☐ Em sendo rural: certidão de quitação do ITR;
- ☐ Em sendo rural: comprovação de georreferenciamento, quando aplicável;
- ☐ Inscrição imobiliária municipal e/ou IPTU vigente (imóvel urbano);
- ☐ Anuência do credor hipotecário, se houver hipoteca sobre o imóvel mencionando a servidão (Art. 1.396, p.ú. CN/PE);
- ☐ Consentimento conjugal/companheiro, observado o regime de bens, sempre que ato seja de oneração imobiliária (CC, art. 1.647).

15.4. Documentos das partes

- ☐ **Concessionária (credora):** contrato social, estatuto ou ato constitutivo; ata de eleição da diretoria em vigor; CNPJ; certidão simplificada da JUCEPE válida ou equivalente; procuração com poderes específicos para o subscritor; documentos pessoais do(s) representante(s) legal(is);
- ☐ **Proprietário do imóvel (devedor):** documento oficial com foto, CPF, certidão de casamento (com averbações), comprovação do regime de bens; quando o regime não for o legal supletivo, escritura de pacto antenupcial registrada; declaração de qualificação.

15.5. Documentos fiscais e dispensas

- ☐ **CND federal** — DISPENSADA na constituição da servidão (Art. 1.392, §2º CN/PE; ADI 394/STF);
- ☐ **CND do INSS** — IDEM, dispensada;
- ☐ **ITBI municipal** — verificar legislação local: em geral, NÃO há incidência sobre servidão administrativa (que não é transmissão da propriedade, mas instituição de direito real menor); recomenda-se consulta à Fazenda Municipal de Sirinhaém. Quando devida, comprovação do recolhimento;
- ☐ **ITCMD** — não incide;
- ☐ **FUNREJUS/FERMOJU/FECOM-PE** — recolhimento conforme tabela vigente do TJPE;
- ☐ **Emolumentos e TSNR** — recolhimento prévio via SICASE conforme tabela TJPE.

PARTE III PROCEDIMENTO REGISTRAL — PASSO A PASSO

16 Fluxograma da qualificação

O fluxo abaixo sintetiza, em sete etapas, o caminho percorrido por um título de servidão dentro da serventia imobiliária, com fundamento nos arts. 1.133 a 1.190 do Código de Normas/PE.

Etapa 1 — Recepção e protocolização

- Recebe-se o título do apresentante (Art. 1.133) — qualquer pessoa pode apresentar;
- Confere-se a forma do título (escritura pública, em regra, ou outro título do art. 1.142);
- Verifica-se se a matrícula do imóvel SERVIENTE está localizada na Serventia de Sirinhaém. Se o serviente estiver em outra circunscrição, o registro NÃO é desta serventia;
- Lança-se a prenotação no Livro 1 — Protocolo, gerando número de ordem sequencial (Art. 1.179) e recibo ao apresentante (Art. 1.182).

Etapa 2 — Início da contagem dos prazos

- Eficácia da prenotação: **20 (vinte) dias úteis** (Art. 1.181). Não atendidas as exigências nesse prazo, a prenotação caduca;
- Prazo do oficial para registrar ou emitir nota devolutiva: **10 (dez) dias úteis** (Art. 1.163, caput).

Etapa 3 — Qualificação registral

O oficial procede ao exame exaustivo do título (Art. 1.185). A qualificação engloba a análise:

- **Formal** — capacidade das partes, forma do título, requisitos do art. 215, §1º, do CC ou da escritura pública;
- **Subjetiva** — identificação e qualificação completa do dono do prédio dominante (credor) e do serviente (devedor) (Arts. 1.134 e 1.135, I);
- **Objetiva** — descrição precisa dos dois prédios (Arts. 1.149, III, e 1.392, caput); existência de matrícula aberta (Art. 1.175); coincidência de outorgante e titular registral (Art. 1.176);
- **Tributária** — pagamento de eventual ITBI (quando aplicável à servidão onerosa), recolhimento dos emolumentos e da TSNR;
- **Específica** — CCIR se rural; consentimento de credor hipotecário se aplicável; consentimento conjugal; representação válida; DUP e ART em servidões administrativas.

Etapa 4 — Qualificação positiva → ato registral

- Lavra-se o **REGISTRO** na matrícula do imóvel SERVIENTE, com remissão à prenotação (Art. 1.165);
- Lavra-se a **AVERBAÇÃO REFLEXA** na matrícula do imóvel DOMINANTE (quando existir), com a mesma data e remissão à prenotação (Art. 1.393);
- A eficácia do registro retroage à prenotação (Art. 1.180).

Etapa 5 — Qualificação negativa → nota de exigência

Havendo óbice ao registro, o oficial:

1. Formula, de uma só vez e articuladamente, as exigências (Art. 1.185, caput);
2. Expede a nota de exigência com fundamentação clara e sucinta de fato e de direito, vedadas expressões genéricas (Art. 1.185, §2º);
3. Disponibiliza-a eletronicamente ou imprime-a a pedido do apresentante (Art. 1.185, §§3º e 4º);
4. Arquiva cópia em meio eletrônico ou físico (Art. 1.185, §5º).

Etapa 6 — Reapresentação ou suscitação de dúvida

- Cumpridas as exigências, o título reingressa dentro do prazo de 20 dias úteis da prenotação e é registrado (Art. 1.163, §1º, III);
- Não se conformando o interessado, requer ao oficial a suscitação de dúvida (Art. 1.190), que será remetida ao juízo competente com os documentos e razões.

Etapa 7 — Conservação e comunicações

- Arquivam-se cópias dos títulos e das notas de exigência expedidas;
- Emite-se a certidão de inteiro teor ou de ônus quando solicitada;
- Atualiza-se o indicador real (Livro 4) para que a servidão apareça nas pesquisas e em futuras certidões;
- Em servidões de utilidade pública, conferir necessidade de comunicação ao ente público ou agência reguladora competente, conforme exigência legal específica.

17 Prazos e prenotação

Etapa	Prazo	Base legal CN/PE
Prenotação no Livro 1 — Protocolo	Imediato à apresentação	Art. 1.179
Registro ou nota devolutiva	10 dias úteis da prenotação	Art. 1.163
Eficácia da prenotação	20 dias úteis da prenotação	Art. 1.181
Suscitação de dúvida	A pedido do apresentante	Art. 1.190
Reapresentação do título cumpridas as exigências	Dentro dos 20 dias da prenotação	Art. 1.163, §1º, III
Eficácia retroativa do registro	À data da prenotação	Art. 1.180

18 Princípios registraes aplicáveis

Princípio	Aplicação ao registro de servidão
Legalidade / Qualificação	Dever do oficial de proceder ao exame exaustivo do título e formular, articuladamente e de uma só vez, eventuais exigências (Art. 1.144 c/c Art. 1.185).
Especialidade objetiva	Descrição precisa dos prédios dominante e serviente, com perímetro, área, confrontações e, no rural, planta georreferenciada (Art. 1.392 c/c Art. 1.149, III).
Especialidade subjetiva	Perfeita identificação e qualificação das partes credor (dominante) e devedor (serviente) (Arts. 1.134, 1.135, I, e 1.137).
Continuidade	Servidão só pode ser registrada se o imóvel estiver matriculado (Art. 1.175) e em nome do outorgante (Art. 1.176).
Prioridade	O número de ordem no Livro 1 — Protocolo determina a prioridade (Art. 1.160); a eficácia do registro retroage à prenotação (Art. 1.180).
Publicidade	Após o registro, a servidão é oponível erga omnes; somente se extingue, perante terceiros, com o cancelamento (Art. 1.396).
Instância (rogação)	O registro é provocado por qualquer pessoa mediante apresentação do título (Art. 1.133).
Concentração da matrícula	Todos os ônus reais, inclusive servidões, devem constar da matrícula para serem oponíveis ao terceiro de boa-fé (Lei nº 13.097/2015).

19 Qualificação aprofundada — pontos sensíveis

19.1. Conteúdo da nota de exigência (Art. 1.185, §2º)

- Exposição clara e sucinta das razões e dos fundamentos de fato e de direito;
- Data, identificação do Ofício de Registro de Imóveis, e número do protocolo;
- Vedação a fórmulas genéricas ("para os devidos fins", "para fins de direito");
- Articulação simultânea de todas as exigências; novas exigências só são admissíveis em hipóteses excepcionais (Art. 1.185, §1º).

19.2. Pontos sensíveis na qualificação

CHECK-LIST DOS 5 PONTOS SENSÍVEIS

1. Coincidência exata entre os titulares registrais do dominante e do serviente e as partes da escritura;
2. Descrição perimetral da faixa serviente (não basta dizer "servidão de passagem sobre o imóvel X" — é preciso definir o traçado);
3. Em servidão rural, juntada do CCIR vigente;
4. Verificação de eventual hipoteca sobre o dominante e de cláusula que mencione a servidão (Art. 1.396, p.ú.);
5. Quando se cuidar de servidão de utilidade pública (Art. 1.394), aferir se o título indica a base legal da concessão e a finalidade pública da via, duto ou linha — incluindo a DUP, em LTs.

19.3. Inscrição x existência do direito

A inscrição da servidão é **constitutiva do direito real perante terceiros**: o direito surge no plano civil com o título (eficácia inter partes), mas a oponibilidade erga omnes nasce com o registro. Por isso, qualquer impedimento à inscrição compromete a eficácia real da servidão, ainda que existente entre as partes.

No caso da servidão administrativa, a inscrição é também garantia para o particular: sem ela, o terceiro adquirente do imóvel poderia, em tese, alegar boa-fé e ignorar o ônus — gerando litígio posterior em prejuízo da concessionária e da segurança jurídica.

PARTE IV MODELOS DE REDAÇÃO

Os modelos abaixo são orientativos. Os campos entre colchetes [] devem ser preenchidos conforme o caso concreto. Recomenda-se manter a numeração sequencial do indicador da matrícula e o padrão de fechamento da Serventia de Sirinhaém.

20 Minuta de ESCRITURA PÚBLICA de constituição de servidão de passagem

COMO USAR ESTA MINUTA

Cada cláusula condicional traz blocos **OPÇÃO A / OPÇÃO B** — escolha o aplicável ao caso concreto e suprima o outro. Campos entre colchetes [] são de preenchimento obrigatório. A minuta serve tanto à **servidão convencional** (entre particulares) quanto à **servidão administrativa** (concessionária de serviço público, ex.: linha de transmissão).

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM que fazem entre si **[OUTORGANTE]** e **[OUTORGADO(A)]**, na forma abaixo:

SAIBAM quantos esta pública escritura virem que, aos [____] dias do mês de [____] do ano de [____] ([____/____/____]), nesta Cidade de Sirinhaém, Estado de Pernambuco, na Serventia Registral e Notarial, perante mim, [Tabelião / Escrevente Autorizado(a)], compareceram partes entre si justas e contratadas, a saber:

DE UMLADO, como OUTORGANTE (proprietário do imóvel serviente):

[**OPÇÃO A — pessoa física:**] **[NOME]**, [nacionalidade], [profissão], [estado civil — se casado(a): casado(a) sob o regime da _____ desde ____/____/____, com _____, que também comparece e assina, na forma do art. 1.647, I, do Código Civil], portador(a) da C. Identidade RG nº [____]-[órgão/UF], inscrito(a) no CPF/MF sob nº [____], residente e domiciliado(a) em [endereço completo];

[**OPÇÃO B — pessoa jurídica:**] **[RAZÃO SOCIAL]**, pessoa jurídica de direito privado, com sede em [endereço], inscrita no CNPJ/MF sob nº [____], com [contrato social / estatuto] registrado na Junta Comercial [do Estado de _____ — JUCEPE, se PE] sob NIRE nº [____], e certidão simplificada expedida em [____/____/____], documentos que ficam arquivados nesta Serventia; neste ato representada, na forma de seus atos constitutivos, por [NOME e qualificação completa do(s) administrador(es)/sócio(s)];

DE OUTRO LADO, como OUTORGADO(A) (titular da servidão):

[**OPÇÃO A — servidão convencional — proprietário do imóvel dominante:**] **[NOME / RAZÃO SOCIAL]**, [qualificação completa nos moldes acima], proprietário(a) do imóvel objeto da matrícula nº [____] do Registro de Imóveis de [____] (imóvel dominante);

[**OPÇÃO B — servidão administrativa — concessionária/poder público:**] **[RAZÃO SOCIAL DA CONCESSIONÁRIA / ENTE PÚBLICO]**, [natureza jurídica], com sede em [endereço], inscrita no CNPJ/MF sob nº [____], concessionária/permissionária do serviço público de [____] nos termos de [contrato de concessão / ato de outorga nº _____]; neste ato representada por seu bastante procurador, [NOME e qualificação], nos termos da procuração [pública lavrada em _____, Livro ___, fls. ___ / instrumento arquivado nesta Serventia];

Os presentes foram identificados como os próprios por mim, mediante os documentos apresentados, do que dou fé. E, pelas partes, me foi dito que convencionaram previamente entre si as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA — DO IMÓVEL SERVIENTE. O(A) OUTORGANTE é senhor(a) e legítimo(a) proprietário(a) do imóvel assim descrito: [DESCRIÇÃO COMPLETA conforme a matrícula: denominação, situação, limites, confrontações e área], objeto da **matrícula nº [____]** do Livro 2 — Registro Geral do Registro de Imóveis de [Sirinhaém/PE ou outra circunscrição], havido conforme [R-__ da referida matrícula].

[**OPÇÃO A — imóvel urbano:**] O imóvel encontra-se cadastrado na Prefeitura Municipal de [____] sob inscrição imobiliária nº [____].

[**OPÇÃO B — imóvel rural:**] O imóvel encontra-se cadastrado no INCRA sob CCIR nº [____], exercício [____], código do imóvel [____], NIRF/CAFIR nº [____], apresentado neste ato e consignado na forma do Art. 1.392, §1º, do Código de Normas/PE, com comprovação de quitação do ITR dos últimos 5 (cinco) exercícios [ou certidão negativa correspondente].

Declara o(a) OUTORGANTE que o imóvel se encontra [livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais / gravado com _____, conforme R-__/AV-__ da matrícula, comparecendo o credor para anuir, na forma adiante].

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM — continuação

CLÁUSULA SEGUNDA — DA CONSTITUIÇÃO DA SERVIDÃO.

[OPÇÃO A — *servidão convencional de passagem*:] O(A) OUTORGANTE constitui, em favor do imóvel dominante descrito no preâmbulo, de propriedade do(a) OUTORGADO(A), **servidão de passagem**, de caráter [perpétuo / temporário, pelo prazo de ____], [aparente / não aparente], [contínua / descontínua], destinada a [trânsito de pessoas / trânsito de veículos / passagem de tubulação / outra finalidade], incidente sobre a faixa de terreno a seguir descrita;

[OPÇÃO B — *servidão administrativa de passagem de linha de transmissão*:] O(A) OUTORGANTE constitui, em favor do(a) OUTORGADO(A), **servidão administrativa perpétua de passagem** para as linhas de transmissão de energia elétrica **LT [____] kV [DENOMINAÇÃO DO TRECHO]**, cuja área foi declarada de utilidade pública para fins de constituição de servidão administrativa pelo [Decreto nº _____, de ____/____/____ / Resolução Autorizativa ANEEL nº _____, de ____/____/____], publicado no [DOU/DOE] de [____/____/____], incidente sobre a faixa de terreno a seguir descrita;

DESCRIÇÃO DA FAIXA DE SERVIDÃO (comum às duas opções): faixa com área de [____] m², largura de [____] metros, com o seguinte perímetro: [memorial descritivo — pontos, azimutes, distâncias e confrontações], tudo conforme **planta e memorial descritivo** elaborados por [NOME do responsável técnico], [CREA/CAU] nº [____], [ART/RRT] nº [____], que ficam arquivados nesta Serventia e integram este instrumento.

CLÁUSULA TERCEIRA — DOS DIREITOS DO TITULAR E DAS RESTRIÇÕES. No exercício da servidão, o(a) OUTORGADO(A) poderá realizar as instalações e obras necessárias à finalidade da servidão, assegurado o acesso de seu pessoal e de prepostos credenciados à faixa, através do imóvel serviente, para construção, inspeção, manutenção e reparos. O(A) OUTORGANTE obriga-se, por si e seus sucessores, a não embaraçar o exercício da servidão e a **não construir dentro dos limites da faixa**, limitando o uso e gozo da área ao que for compatível com a servidão.

[OPÇÃO — *restrições específicas de LT, se administrativa*:] Fica vedado ao(à) OUTORGANTE, na faixa de servidão: a) edificar moradias ou qualquer espécie de habitação; b) instalar indústrias, comércios, estacionamentos ou atividades que provoquem concentração de pessoas; c) depositar materiais inflamáveis ou explosivos; d) explorar pedreiras, mineração ou atividades que modifiquem o perfil do terreno em prejuízo da estabilidade das estruturas; e) manter plantio ou cultivo de espécies que alcancem altura comprometedor da segurança dos condutores, observados os critérios técnicos do(a) OUTORGADO(A) e a NBR 5.422.

CLÁUSULA QUARTA — DA CONTRAPRESTAÇÃO.

[OPÇÃO A — *onerosa*:] A servidão é constituída mediante o pagamento, pelo(a) OUTORGADO(A) ao(à) OUTORGANTE, da importância de **R\$ [____] ([valor por extenso])**, abrangendo a faixa de servidão [e, quando for o caso, as áreas das praças de torres e os danos às áreas remanescentes];

[OPÇÃO B — *gratuita*:] A servidão é constituída a título **gratuito**, declarando as partes que a instituição não envolve contraprestação pecuniária;

CLÁUSULA QUINTA — DO PAGAMENTO E DA QUITAÇÃO [somente se onerosa].

[OPÇÃO A — *à vista*:] O valor ajustado é pago neste ato, mediante [transferência bancária/Pix para a conta ____ / cheque nº _____, do Banco _____, agência _____], que, conferido e achado conforme, gera para o(a) OUTORGANTE a obrigação de dar, como efetivamente dá, **plena, geral e irrevogável quitação**;

[OPÇÃO B — *parcelado*:] O valor será pago em [____] parcelas de R\$ [____], vencendo-se a primeira em [____/____/____] e as demais em igual dia dos meses subsequentes, mediante [forma de pagamento], valendo os respectivos comprovantes como recibo; a quitação final será objeto de [declaração das partes / instrumento próprio].

ESCRITURA PÚBLICA DE CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM — continuação e encerramento

CLÁUSULA SEXTA — DO REGISTRO. As partes declaram ciência de que a servidão ora constituída somente produzirá efeitos perante terceiros após o **REGISTRO na matrícula do imóvel serviente** [com a **averbação reflexa na matrícula do imóvel dominante**, na forma do Art. 1.393 do Código de Normas/PE — *suprimir a averbação reflexa na hipótese do Art. 1.394 (servidão administrativa sem prédio dominante específico)*], obrigando-se o(a) [OUTORGANTE / OUTORGADO(A), conforme ajustado] a providenciar os documentos necessários ao registro, inclusive eventuais escrituras de rerratificação.

[OPÇÃO — *mandato para rerratificação, comum em servidão administrativa:*] **Parágrafo único.** O(A) OUTORGANTE confere poderes ao(à) OUTORGADO(A) para representá-lo(a) perante Tabelionatos de Notas, Registros de Imóveis e repartições públicas, com a finalidade específica de rerratificar e aditar a presente escritura, se necessário, para que alcance o registro imobiliário competente.

CLÁUSULA SÉTIMA — DAS DECLARAÇÕES LEGAIS. O(A) OUTORGANTE declara, sob responsabilidade civil e criminal, na forma da **Lei nº 7.433/1985 e do Decreto nº 93.240/1986**, a inexistência de ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel e de outros ônus reais incidentes, além dos eventualmente mencionados nesta escritura, respondendo pela evicção de direito.

CLÁUSULA OITAVA — DA ACEITAÇÃO. Pelo(a) OUTORGADO(A) me foi dito que **aceita esta escritura** como nela se contém, por estar de acordo com todos os seus termos.

[OPÇÃO — *faculdade de cultivo, usual em servidão administrativa de LT:*] **Parágrafo único.** O(A) OUTORGADO(A) faculta ao(à) OUTORGANTE manter plantações de pequeno porte na faixa de servidão, desde que não perturbem o funcionamento, a manutenção e a segurança da linha nem contrariem as limitações desta escritura, isentando-se o(a) OUTORGADO(A) de responsabilidade por danos decorrentes do exercício dessa faculdade.

DOS DOCUMENTOS APRESENTADOS E CONSULTAS: a) certidão da matrícula nº [____], com negativa de ônus, expedida pelo Registro de Imóveis de [____] em [____/____/____]; b) certidões fiscais: [OPÇÃO A — *urbano:*] certidão [negativa / positiva com efeitos de negativa] de débitos municipais nº [____], expedida pela Prefeitura de [____] em [____/____/____], válida até [____/____/____]; [OPÇÃO B — *rural:*] CCIR nº [____] e comprovação de quitação do ITR [certidão/DARFs dos últimos 5 exercícios]; c) consulta à **Central Nacional de Indisponibilidade de Bens — CNIB** relativa ao CPF/CNPJ [____], hash nº [____], [nada constando / constando ____]; d) [demais certidões facultativas apresentadas ou expressamente dispensadas pelas partes, cientes das consequências, quando admitido].

NOTA — CND PREVIDENCIÁRIA/FEDERAL: fica dispensada a consignação da CND da Previdência Social e da certidão conjunta RFB/PGFN, na forma do **Art. 1.392, §2º, do Código de Normas/PE** (ADI 394/STF e Pedido de Providências CNJ nº 0001230-82.2018.2.00.0000).

DOS TRIBUTOS: [OPÇÃO A — *incidência:*] ITBI recolhido conforme guia nº [____], no valor de R\$ [____], expedida pela Prefeitura de [____]; [OPÇÃO B — *não incidência/isenção:*] as partes invocam [não incidência / isenção] do ITBI com fundamento em [dispositivo da legislação municipal aplicável / ato declaratório], cuja verificação compete ao fisco municipal, arquivando-se [requerimento/certidão correspondente].

Emolumentos: R\$ [____]. TSNR: R\$ [____]. [FERMOJU/FECOM-PE, conforme tabela vigente.]

E, de como assim o disseram, dou fé. A pedido, lavrei este instrumento, que, depois de lido e achado conforme, aceitam, outorgam e assinam, [dispensada a presença de testemunhas, na forma do Código de Normas/PE / presentes as testemunhas ____ e ____]. Ato protocolado sob nº de ordem [____].

Sirinhaém/PE, [data]. [Tabelião / Escrevente Autorizado(a)] — [Nome].

NOTA DE QUALIFICAÇÃO

Na servidão administrativa (OPÇÃO B da Cláusula Segunda), conferir a DUP vigente e a cadeia de representação da concessionária. No imóvel rural, o CCIR é de consignação **obrigatória** (Art. 1.392, §1º, CN/PE). A escritura pública é a forma exigível quando o valor exceder 30 salários-mínimos (art. 108 do Código Civil; Art. 1.146 CN/PE).

21 Modelo de REGISTRO da servidão CIVIL (matrícula do imóvel SERVIENTE)

REGISTRO Nº R-[X], na Matrícula nº [____], do Livro 2 — Registro Geral

R-[X]/[matrícula] — SERVIDÃO PREDIAL DE [PASSAGEM / AQUEDUTO / ELETRODUTO / etc.].

TÍTULO: Escritura pública de constituição de servidão lavrada em [DATA] no Tabelionato de Notas de [____], Livro nº [__], folhas [__ / __].

PROTOCOLO: Apresentado e prenotado sob o nº [____], em [DATA].

PARTES:

CREDOR (proprietário do imóvel dominante): [NOME], [nacionalidade], [estado civil sob o regime de ____], [profissão], CPF nº [____], RG nº [____], domiciliado em [endereço], proprietário do imóvel objeto da matrícula nº [____] desta Serventia [ou da Serventia de ____].

DEVEDOR (proprietário do imóvel serviente): [NOME e qualificação completa], proprietário do imóvel objeto desta matrícula.

OBJETO: Constituição de servidão predial [contínua/descontínua] e [aparente/não aparente] sobre faixa de terreno do imóvel desta matrícula, com [DESCRIÇÃO PERIMETRAL: rumos, distâncias, área onerada de ____ m², conforme planta e memorial descritivo arquivados], destinando-se a [FINALIDADE].

CONDIÇÕES: [Gratuita / Onerosa, pelo valor de R\$ _____, pago em [forma]]; prazo [perpétuo / determinado, até ____]; manutenção e custeio das obras a cargo de [____]; demais cláusulas conforme o título.

[Em sendo rural: CCIR nº _____, exercício _____, juntado.]

[Anuência de credor hipotecário, se cabível, conforme R-[____] desta matrícula.]

Emolumentos: R\$ _____. TSNR: R\$ _____. Comunicação para AVERBAÇÃO REFLEXA na matrícula nº [____] [desta Serventia / da Serventia de ____], na forma do Art. 1.393 do Código de Normas/PE.

Sirinhaém/PE, [data]. O Oficial — [Nome].

22 Modelo de AVERBAÇÃO da servidão (matrícula do imóvel DOMINANTE)

AVERBAÇÃO Nº AV-[Y], na Matrícula nº [____], do Livro 2 — Registro Geral

AV-[Y]/[matrícula] — SERVIDÃO PREDIAL EM FAVOR DESTE IMÓVEL.

Nos termos do Art. 1.393 do Código de Normas/PE, fica AVERBADA a constituição de servidão predial [tipo] em favor deste imóvel (prédio DOMINANTE), conforme REGISTRO Nº R-[X] lavrado em [DATA] na matrícula nº [____] [desta Serventia / da Serventia de Imóveis de ____], referente ao prédio SERVIENTE de propriedade de [NOME].

Faixa onerada e demais condições conforme o registro acima referido, ao qual se faz expressa remissão.

PROTOCOLO: Apresentado sob o nº [____], em [DATA].

Emolumentos: R\$ _____. TSNR: R\$ _____.

Sirinhaém/PE, [data]. O Oficial — [Nome].

23 Modelo de REGISTRO de SERVIDÃO ADMINISTRATIVA de LINHA DE TRANSMISSÃO

Este modelo é específico para a hipótese do Art. 1.394 CN/PE: servidão administrativa de eletroduto/linha de transmissão em que **NÃO há imóvel dominante específico**. Apenas o REGISTRO no serviente é lavrado, sem averbação reflexa.

REGISTRO Nº R-[X], na Matrícula nº [____], do Livro 2 — Registro Geral

R-[X]/[matrícula] — SERVIDÃO ADMINISTRATIVA DE PASSAGEM DE LINHA DE TRANSMISSÃO DE ENERGIA ELÉTRICA.

TÍTULO: Escritura pública de constituição de servidão administrativa lavrada em [DATA], no Tabelionato de Notas de [____], Livro nº [____], folhas [____/____], em favor de [NOME DA CONCESSIONÁRIA, CNPJ _____, sede _____], concessionária do serviço público de transmissão de energia elétrica, na forma do Contrato de Concessão nº [____] firmado com a ANEEL/Poder Concedente.

[OU, na via judicial:] Carta de Sentença extraída dos autos do Processo nº [____], em trâmite na [VARA] da Comarca de [____], com sentença transitada em julgado em [DATA].

REGISTRO de servidão administrativa de LT — continuação

DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA: [Resolução Autorizativa ANEEL nº _____, de _____ / Decreto nº _____, de _____], publicado no DOU/DOE de [DATA], que declarou de utilidade pública, para fins de constituição de servidão administrativa, a área necessária à implantação da Linha de Transmissão [DENOMINAÇÃO], em [_____] kV, no trecho entre [_____] e [_____].

PROTOCOLO: Apresentado e prenotado sob o nº [_____] , em [DATA].

PARTES:

CREDORA (concessionária): [RAZÃO SOCIAL], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº [_____] , com sede em [_____] , representada na forma de seu estatuto social pelo(s) Sr.(s) [_____] , qualificados na escritura.

DEVEDOR (proprietário do imóvel serviente): [NOME e qualificação completa], proprietário do imóvel objeto desta matrícula.

OBJETO: Constituição de servidão administrativa permanente para a passagem e manutenção da Linha de Transmissão de Energia Elétrica [DENOMINAÇÃO], em [_____] kV, sobre faixa de servidão com [_____] metros de largura e área total onerada de [_____] m² (ou hectares), conforme planta e memorial descritivo assinados pelo Engenheiro [_____] , CREA/PE [_____] , ART nº [_____] , arquivados nesta Serventia. A faixa tem traçado [descrever em rumos, distâncias, azimutes e confrontações].

RESTRIÇÕES: Na faixa de servidão fica vedado ao proprietário: a) construir edificações de qualquer espécie; b) plantar espécies vegetais arbóreas cujo crescimento alcance altura comprometedor da segurança dos condutores; c) armazenar materiais inflamáveis, combustíveis ou explosivos; d) movimentar terra sem prévia anuência da concessionária. É assegurado à credora o livre acesso à faixa, a qualquer tempo, para construção, operação, inspeção, manutenção e reparo da linha, bem como a faculdade de podar ou suprimir vegetação que comprometa a segurança.

INDENIZAÇÃO: Valor de R\$ [_____] , pago pela CREDORA ao DEVEDOR conforme recibo lavrado na escritura, abrangendo a faixa de servidão, as praças de torre e os danos remanescentes.

PRAZO: Servidão constituída em caráter perpétuo, enquanto subsistir a destinação pública da linha de transmissão.

[Em sendo rural: CCIR nº _____, exercício _____; ITR quitado; georreferenciamento, se aplicável, certificado pelo INCRA, conforme certidão arquivada.]

DISPENSA DE AVERBAÇÃO REFLEXA: Servidão de utilidade pública sem prédio dominante específico, na forma do Art. 1.394 do Código de Normas/PE — esgota-se neste registro.

Emolumentos: R\$ _____. TSNR: R\$ _____. FERMOJU-PE: R\$ _____.

Sirinhaém/PE, [data]. O Oficial — [Nome].

24 Modelo de AVERBAÇÃO de CANCELAMENTO/EXTINÇÃO

AVERBAÇÃO Nº AV-[Z], na Matrícula nº [_____] — Imóvel SERVIENTE

AV-[Z]/[matrícula] — CANCELAMENTO DA SERVIDÃO PREDIAL constante do REGISTRO Nº R-[X], desta matrícula.

TÍTULO: [Escritura pública de renúncia lavrada em _____ / Mandado de averbação extraído dos autos nº _____ / Distrato / Consolidação em razão da reunião dos imóveis em domínio único, conforme matrícula _____ / Sentença de extinção por não uso decenal — Art. 1.397, p.ú. CN/PE / Decreto de revogação da declaração de utilidade pública].

[Anuência do credor hipotecário, conforme requerimento e instrumento juntados, na forma do Art. 1.396, parágrafo único, do Código de Normas/PE — quando aplicável.]

Em conformidade com o Art. 1.398 do Código de Normas/PE, o cancelamento da servidão é promovido por ato de averbação.

PROTOCOLO: Nº [_____] , de [DATA].

[Em existindo dominante:] Comunicação para AVERBAÇÃO de extinção na matrícula nº [_____] , imóvel DOMINANTE [da mesma serventia / da Serventia de _____].

Emolumentos: R\$ _____. TSNR: R\$ _____.

Sirinhaém/PE, [data]. O Oficial — [Nome].

25 Modelo de NOTA DE EXIGÊNCIA

A nota de exigência deve atender aos requisitos do Art. 1.185 do Código de Normas: razões claras e sucintas, fundamentação em fato e direito, vedação a expressões genéricas, articulação simultânea das exigências.

NOTA DE EXIGÊNCIA Nº [____]/[ANO]

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE SIRINHAÉM/PE

Protocolo nº [____], data de prenotação [____/____/____], prazo de eficácia da prenotação até [____/____/____] (Art. 1.181 do Código de Normas/PE).

Apresentante: [NOME].

Título: Escritura pública de constituição de servidão [civil/administrativa] lavrada em [____], Livro [____], folhas [____].

Procedido ao exame exaustivo do título nos termos do Art. 1.185 do Código de Normas/PE, o Oficial signatário, com fundamento nas disposições legais e normativas a seguir indicadas, formula simultaneamente as seguintes EXIGÊNCIAS, para que sejam atendidas dentro do prazo de eficácia da prenotação:

1. ESPECIALIDADE OBJETIVA (Art. 1.149, III, e Art. 1.392, caput) — A escritura descreve o prédio serviente apenas pelo endereço, sem indicação das medidas perimetrais, área e confrontações constantes da matrícula nº [____], e não delimita a faixa de servidão, em prejuízo da identificação do imóvel onerado. Necessário aditamento com descrição completa de ambos os prédios e da faixa serviente, com planta e memorial descritivo.

2. CCIR (Art. 1.392, §1º) — Tratando-se o imóvel serviente de imóvel rural, é obrigatória a apresentação e consignação na escritura do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural — CCIR, vigente, expedido pelo INCRA. O documento não acompanha o título.

3. CONTINUIDADE (Art. 1.176) — A escritura indica como proprietário do imóvel serviente [NOME], divergente do titular constante da matrícula [NOME REGISTRAL]. É necessária a comprovação da cadeia dominial ou retificação.

4. ANUÊNCIA DE CREDOR HIPOTECÁRIO (Art. 1.396, parágrafo único) — Constatada hipoteca registrada sob R-[____] na matrícula do imóvel dominante, com menção à servidão, é necessária a anuência expressa do credor hipotecário.

5. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA DE LT (Art. 1.394) — Em sendo servidão administrativa, a escritura não indica a base legal da concessão nem o ato declaratório de utilidade pública (DUP). Necessário juntada da Resolução Autorizativa ANEEL/Decreto e indicação na escritura.

Sirinhaém/PE, [data]. O Oficial — [Nome e assinatura].

Esta nota de exigência foi elaborada de forma articulada e única, sendo defeso o acréscimo de novas exigências em reapresentação, salvo nas hipóteses do Art. 1.185, §1º. O interessado, não se conformando ou não podendo satisfazer as exigências, poderá requerer a suscitação de DÚVIDA, nos termos do Art. 1.190 do Código de Normas/PE.

PARTE V CHECK-LISTS OPERACIONAIS

Os check-lists a seguir devem ser utilizados pelo escrevente/registrador antes da prática do ato registral. Para cada quadrinho, marque após a verificação. São cinco blocos: documentos e título; conteúdo do título; tributos e comunicações; operacional; e check-list específico para servidão administrativa de LT.

26 Check-list 1 — Documentos e título

A. Título principal

- ☐ Escritura pública lavrada em Tabelionato de Notas (regra) ou outro título admitido pelo Art. 1.142, expressamente indicado e identificado;
- ☐ Forma observada: instrumento original; em sendo cópia, autenticada quando se tratar de instrumento particular (Art. 1.148, §3º);
- ☐ Reconhecimento de firmas das partes e testemunhas, quando exigível (Art. 1.149);
- ☐ Selo digital ou assinatura eletrônica do tabelionato, conferida pelo SAEC/SERP, quando enviado eletronicamente.

B. Identificação dos imóveis e das matrículas

- ☐ Certidão atualizada da matrícula do imóvel SERVIENTE (em regra, da própria Serventia de Sirinhaém);
- ☐ Certidão atualizada da matrícula do imóvel DOMINANTE (de inteiro teor, se em outra circunscrição);
- ☐ Confirmação da existência de matrícula para ambos os imóveis (Art. 1.175).

C. Documentos complementares

- ☐ Certificado de Cadastro de Imóvel Rural — CCIR (somente se o imóvel serviente for rural — Art. 1.392, §1º);
- ☐ Planta e memorial descritivo da faixa onerada com a servidão, com medidas perimetrais e georreferenciamento (se rural e exigível pela Lei nº 10.267/2001);
- ☐ ART do CREA ou TRT do profissional responsável, com comprovante de pagamento;
- ☐ Procurações apresentadas em via original ou cópia autenticada, com poderes específicos;
- ☐ Documentos pessoais dos comparecentes, quando exigíveis (Art. 1.136);
- ☐ Anuência do credor hipotecário, se houver hipoteca sobre o dominante mencionando a servidão (Art. 1.396, p.ú.);
- ☐ Consentimento conjugal/companheiro, observado o regime de bens, sempre que ato seja de oneração imobiliária (CC, art. 1.647).

D. Em caso de servidão de utilidade pública (Art. 1.394)

- ☐ Identificação do credor (Poder Público, órgão público ou concessionária);
- ☐ Indicação da base legal da concessão ou outorga (lei autorizativa, contrato de concessão, ato declaratório de utilidade pública);
- ☐ Descrição técnica da faixa de servidão (oleoduto, gasoduto, eletroduto, aqueduto etc.).

E. Em caso de usucapião de servidão (Art. 1.395)

- ☐ Sentença transitada em julgado, com a respectiva certidão;
- ☐ Mandado expedido com os requisitos da continuidade e da especialidade;
- ☐ Identificação clara de tratar-se de servidão APARENTE (única passível de usucapião);
- ☐ Comprovação do prazo de 10 anos (com título) ou 20 anos (sem título).

27 Check-list 2 — Conteúdo obrigatório do título

A. Especialidade subjetiva (Arts. 1.134, 1.135, I, e 1.137)

- ☐ Qualificação completa do proprietário do prédio dominante (credor): nome, nacionalidade, estado civil, regime de bens, profissão, CPF/CNPJ, RG, domicílio;
- ☐ Qualificação completa do proprietário do prédio serviente (devedor) com idênticos requisitos;
- ☐ Coincidência exata entre o nome/CPF das partes na escritura e os titulares constantes da matrícula (princípio da continuidade — Art. 1.176);
- ☐ Quando houver cônjuge/companheiro, indicação do regime de bens e do consentimento, quando exigível.

B. Especialidade objetiva (Arts. 1.149, III, e 1.392)

- ☐ Descrição completa do prédio DOMINANTE conforme matrícula (endereço, área, perímetro, confrontações);
- ☐ Descrição completa do prédio SERVIENTE conforme matrícula;
- ☐ Delimitação da faixa serviente onerada, com medidas, rumos, azimutes e confrontações, e indicação do percurso (planta + memorial);
- ☐ Indicação da natureza da servidão (passagem, aqueduto, eletroduto, vista, esgoto, gotejamento etc.);
- ☐ Indicação de gratuidade ou onerosidade; em sendo onerosa, valor, forma e prazo de pagamento;
- ☐ Modo de exercício, eventuais restrições, horário ou outros condicionamentos;
- ☐ Prazo: se vitalícia, perpétua ou por tempo determinado.

C. Cláusulas usuais a serem conferidas

- ☐ Cláusula expressa de constituição da servidão (não mera permissão de uso ou comodato);
- ☐ Declaração das partes sobre conhecimento das normas civis aplicáveis (CC, arts. 1.378 a 1.389);
- ☐ Cláusula de manutenção das obras (Art. 1.380 CC) e responsabilidade por benfeitorias;
- ☐ Pacto sucessório/transmissibilidade — a servidão acompanha o imóvel; cláusula redundante, mas comum.

28 Check-list 3 — Tributos, emolumentos e comunicações

A. Recolhimentos prévios

- ☐ Emolumentos e TSNR calculados conforme a Tabela vigente do TJPE e recolhidos via guia SICASE (Art. 1.297);
- ☐ FERMOJU-PE/FECOM-PE, conforme tabela vigente;
- ☐ ITBI municipal, quando a servidão for onerosa e o município tributar a hipótese (consultar Prefeitura de Sirinhaém); em regra, NÃO incide em servidão administrativa;
- ☐ Comprovação de pagamento juntada ao título.

B. Dispensas legais

- ☐ Confirmar dispensa de CND do INSS e da Certidão conjunta RFB/PGFN (Art. 1.392, §2º), na constituição da servidão, independentemente da natureza do proprietário;
- ☐ Confirmar que NÃO se exige laudêmio em servidões (instituto próprio da enfiteuse e dos terrenos de marinha — não se aplica).

C. Comunicações e atualizações

- ☐ Atualizar indicador real (Livro 4) para refletir a constituição do direito real;
- ☐ Emitir certidão do ato a pedido do apresentante;
- ☐ Comunicar à serventia onde se situa o imóvel dominante, se em circunscrição diversa, para fins da averbação reflexa do Art. 1.393;
- ☐ Em servidões de utilidade pública, conferir necessidade de comunicação ao ente público ou agência reguladora competente, conforme exigência legal específica.

29 Check-list 4 — Operacional: prenotação, registro e averbação

A. Antes da prenotação

- ☐ Conferência preliminar da existência de matrículas dos dois imóveis;
- ☐ Conferência da competência territorial da serventia em relação ao imóvel SERVIENTE;
- ☐ Identificação do apresentante e emissão do recibo nos termos do Art. 1.182.

B. Na prenotação (Livro 1 — Protocolo)

- ☐ Lançar no Livro 1 — Protocolo, atribuindo número de ordem sequencial (Art. 1.179);
- ☐ Iniciar contagem dos 20 dias úteis de eficácia da prenotação (Art. 1.181);
- ☐ Iniciar contagem dos 10 dias úteis para registro ou devolução (Art. 1.163);
- ☐ Lançar a data e número de prenotação no corpo do título (Art. 1.165) e fornecer recibo ao apresentante.

C. Lavratura do REGISTRO no imóvel SERVIENTE

- ☐ Atribuir número de ordem do ato na matrícula do imóvel serviente (R-X);
- ☐ Indicar a natureza do ato: "REGISTRO Nº X — SERVIDÃO PREDIAL" (ou administrativa);
- ☐ Identificar o título: espécie, livro, folhas, data, tabelionato (ou número da sentença/processo, se judicial);
- ☐ Qualificar credor (dono do dominante OU concessionária) e devedor (dono do serviente);
- ☐ Descrever o tipo de servidão, traçado, área onerada, prazo, ônus, gratuidade/onerosidade e demais condições;
- ☐ Remeter à prenotação e indicar o protocolo (Art. 1.165).

D. Lavratura da AVERBAÇÃO REFLEXA no imóvel DOMINANTE

- ☐ Atribuir número de ordem do ato na matrícula do imóvel dominante (AV-Y);
- ☐ Indicar: "AVERBAÇÃO Nº Y — SERVIDÃO PREDIAL EM FAVOR DESTE IMÓVEL";
- ☐ Fazer remissão expressa ao ato de registro praticado na matrícula do imóvel serviente (número da matrícula e do R-X);
- ☐ Em sendo o dominante em outra circunscrição, expedir comunicação à serventia competente, instruída com certidão do ato (Art. 1.393);
- ☐ Em servidão administrativa de LT (Art. 1.394) — DISPENSA-SE a averbação reflexa: o ato se esgota no registro do serviente.

E. Em caso de cancelamento (extinção) — averbação

- ☐ Confirmar o título do cancelamento (escritura de renúncia, autorização judicial, consolidação de domínio, decisão administrativa, distrato etc.);
- ☐ Verificar a anuência do credor hipotecário, se hipoteca sobre o dominante mencionar a servidão (Art. 1.396, p.ú.);
- ☐ Lavrar AV-Z na matrícula do serviente, com a expressão "CANCELAMENTO DE SERVIDÃO" e fundamentação (Art. 1.398);
- ☐ Lavrar averbação correspondente na matrícula do dominante (quando existir).

F. Encerramento

- ☐ Devolver o título ao apresentante com a certidão do ato praticado;
- ☐ Arquivar cópia do título e dos documentos instrutórios (Art. 1.171);
- ☐ Atualizar índices, indicadores reais e backup eletrônico do dia.

30 Check-list 5 — ESPECÍFICO: Servidão administrativa de LT

ROTEIRO ESPECIAL PARA SERVIDÕES DE LINHA DE TRANSMISSÃO

Aplicar este check-list cumulativamente com os anteriores. Os itens aqui listados são adicionais aos requisitos gerais e refletem as peculiaridades da servidão administrativa de eletroduto (Art. 1.394 CN/PE).

A. Qualificação do regime jurídico

- ☐ Verificar a qualificação da CREDORA como Poder Público, órgão público, autarquia, empresa estatal ou empresa CONCESSIONÁRIA/PERMISSIONÁRIA/AUTORIZATÁRIA de serviço público de transmissão de energia elétrica;
- ☐ Verificar a indicação, na escritura, do CONTRATO DE CONCESSÃO ou da AUTORIZAÇÃO emitida pela ANEEL, com número e data;
- ☐ Verificar a juntada e indicação da DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA — DUP (Resolução Autorizativa ANEEL ou Decreto), com identificação do número, data, publicação oficial e descrição da linha autorizada.

B. Documentação técnica

- ☐ Planta da faixa de servidão, com escala, eixo da linha, largura da faixa, traçado, rumos, distâncias, azimutes e confrontações;
- ☐ Memorial descritivo correspondente à planta;
- ☐ Em imóveis rurais sujeitos a georreferenciamento, certificação do INCRA em SIRGAS 2000;
- ☐ ART do CREA (com comprovante de pagamento) ou TRT do profissional responsável pela planta e pelo memorial.

C. Documentação societária da concessionária

- ☐ Cópia do contrato/estatuto social vigente da credora, com última alteração consolidada;
- ☐ Ata de eleição da diretoria/administradores em vigor;
- ☐ Certidão simplificada da JUCEPE válida (ou de equivalente) — exigência reforçada quando a sede for em outra UF;
- ☐ Procuração com poderes específicos para o signatário da escritura;
- ☐ Documentos pessoais do(s) representante(s) legal(is) que assinaram a escritura.

D. Conteúdo específico da escritura

- ☐ Designação clara da SERVIDÃO ADMINISTRATIVA (e não mera servidão civil);
- ☐ Indicação da finalidade: "passagem e manutenção de Linha de Transmissão de Energia Elétrica";
- ☐ Denominação oficial da linha, tensão nominal (kV), terminais (subestações de origem e destino);
- ☐ Largura da faixa de servidão (em metros) e área onerada total;
- ☐ Rol completo das RESTRIÇÕES impostas ao proprietário (edificar, plantar arbóreo, armazenar inflamáveis, movimentar terra);
- ☐ Direito de acesso da concessionária à faixa, a qualquer tempo;
- ☐ Faculdade de poda e supressão vegetal;
- ☐ Valor da indenização, com declaração de quitação (ou forma/prazo de pagamento);
- ☐ Prazo da servidão (em regra, perpétuo, enquanto subsistir a destinação pública);
- ☐ Indicação de que se trata de servidão sem prédio dominante específico (Art. 1.394).

E. Particularidades em imóveis rurais

- ☐ CCIR vigente do INCRA;
- ☐ Quitação do ITR dos últimos cinco exercícios;
- ☐ Comprovação de georreferenciamento, conforme cronograma da Lei nº 10.267/2001;
- ☐ Em sendo o imóvel objeto de Reserva Legal averbada, verificar se a faixa de servidão incide sobre ela — quando sim, exigir manifestação da CPRH/IBAMA.

F. Particularidades fiscais e finais

- ☐ CONFIRMAR que NÃO incide ITBI sobre servidão administrativa (consulta à legislação municipal de Sirinhaém, prevalecendo a regra geral de não incidência);
- ☐ Recolhimento de emolumentos, TSNR e FERMOJU-PE/FECOM-PE conforme tabela vigente;
- ☐ DISPENSA da averbação reflexa em dominante (Art. 1.394) — o ato é único, no serviente;
- ☐ Comunicação à concessionária da efetivação do registro, mediante certidão;
- ☐ Arquivamento da DUP, planta, memorial, ART e demais documentos para conservação.

PARTE VI QUADROS-RESUMO E REFERÊNCIAS

31 Quadro-resumo dos artigos do Código de Normas/PE aplicáveis

Artigo	Conteúdo essencial	Aplicação prática
Art. 1.133	Provocação do registro por qualquer pessoa.	Apresentação do título por qualquer interessado.
Art. 1.134	Especialidade subjetiva — perfeita identificação das partes.	Conferir CPF/CNPJ, RG, estado civil, regime de bens.
Art. 1.135, I	Sujeitos: dominante = credor; serviente = devedor.	Definição inequívoca para escrituração.
Art. 1.142	Títulos admitidos a registro.	Em regra, escritura pública lavrada em Tabelionato.
Art. 1.146	Escritura pública essencial para direitos reais > 30 SM.	Vale para a constituição da servidão de valor expressivo.
Art. 1.163	Prazo de 10 dias úteis para registrar ou devolver.	Prazo do oficial.
Art. 1.175	Nenhum registro sem prévia matrícula.	Pré-requisito básico.
Art. 1.176	Continuidade — título anterior obrigatório.	Coincidência entre outorgante e titular registral.
Art. 1.179	Prenotação no Livro 1 — Protocolo.	Início dos prazos e prioridade.
Art. 1.180	Eficácia retroage à prenotação.	Marco temporal do direito real.
Art. 1.181	Caducidade da prenotação em 20 dias úteis.	Atenção ao prazo do apresentante.
Art. 1.185	Exame exaustivo e nota de exigência única.	Disciplina da qualificação negativa.
Art. 1.190	Suscitação de dúvida.	Recurso do apresentante.
Art. 1.297	Recolhimento prévio de emolumentos e TSNR.	Pagamento via guia SICASE.
Art. 1.392	Conteúdo do título; CCIR no rural; dispensa de CND.	Núcleo formal do título da servidão.
Art. 1.393	Registra-se no serviente; averba-se no dominante.	Regra de dupla escrituração.
Art. 1.394	Servidões de utilidade pública (oleoduto, eletroduto etc.).	Dispensa da averbação no "dominante" inexistente.
Art. 1.395	Usucapião da servidão aparente (10 ou 20 anos).	Sentença como título de ingresso.
Art. 1.396	Extinção exige cancelamento (salvo desapropriação).	Eficácia do direito real até averbação extintiva.
Art. 1.397	Extinção por reunião de domínio ou não uso decenal.	Hipóteses de cancelamento.
Art. 1.398	Constituição = registro; cancelamento = averbação.	Forma do ato registral.

32 Texto integral — Seção XIV "Das Servidões" (Arts. 1.392 a 1.398)

FONTE

Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco — Capítulo VIII, Seção XIV, compilado em 19/02/2026.

Art. 1.392

Para o registro da servidão será indispensável que sejam consignadas na escritura pública as descrições dos prédios dominante e serviente.

§1º Se a servidão for instituída sobre imóvel rural, será obrigatória a apresentação e consignação, na escritura de constituição da servidão, do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural — CCIR.

§2º Se o proprietário do imóvel serviente for pessoa física ou jurídica, esta de direito público ou privado, fica dispensada a consignação, na escritura de constituição, da Certidão Negativa de Débito (CND) da Previdência Social e a Certidão conjunta, emitida pela Receita Federal do Brasil e Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN), relativa a tributos federais e Dívida Ativa da União. (Alterado em razão do julgamento da ADI 394 pelo STF e da decisão proferida pelo CNJ no Pedido de Providências nº 0001230-82.2018.2.00.0000).

Art. 1.393

O registro da servidão predial será feito na matrícula do imóvel serviente, averbando-se o crédito na do imóvel dominante.

Art. 1.394

Nas servidões de oleoduto, gasoduto, eletroduto, aqueduto e assemelhadas, que tiverem como credor o poder público, órgão público ou empresa concessionária de serviço público ou afim, e nas quais não haja como dominante um imóvel específico, far-se-á apenas o registro na matrícula do imóvel serviente.

Art. 1.395

O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por 10 (dez) anos, nos termos do art. 1.242 do Código Civil, autoriza o interessado a promover o registro em seu nome no Cartório de Imóveis, valendo como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de 20 (vinte) anos.

Art. 1.396

Salvo nas desapropriações, a servidão, uma vez registrada, só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada.

Parágrafo único. Se o prédio dominante estiver hipotecado e a servidão se mencionar no título hipotecário, será também preciso, para o seu cancelamento, o consentimento do credor.

Art. 1.397

Será considerada extinta a servidão, cabendo ao dono do prédio serviente promover o seu cancelamento na matrícula respectiva, quando ocorrer a reunião dos dois imóveis no domínio da mesma pessoa.

Parágrafo único. Depende de autorização judicial a extinção da servidão decorrente da supressão das respectivas obras por efeito de contrato ou de outro título expresso, ou pelo não uso, durante 10 (dez) anos contínuos.

Art. 1.398

A constituição da servidão será objeto de ato de registro e o seu cancelamento será promovido como ato de averbação.

33 Glossário

Termo	Significado
ANEEL	Agência Nacional de Energia Elétrica — autarquia federal reguladora do setor elétrico.
ART	Anotação de Responsabilidade Técnica — registro de obra ou serviço técnico no CREA.
Averbação	Ato registral acessório, que notifica, modifica ou extingue fato relativo ao imóvel ou ao direito registrado.
CAR	Cadastro Ambiental Rural — registro eletrônico obrigatório para imóveis rurais.
CCIR	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural — emitido pelo INCRA.
CN/PE	Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco.
CND	Certidão Negativa de Débito.
Concessionária	Empresa privada autorizada a prestar serviço público mediante contrato de concessão.
CPRH	Agência Estadual de Meio Ambiente de Pernambuco.
Dominante (prédio)	Imóvel beneficiado pela servidão; é o credor.
DUP	Declaração de Utilidade Pública — ato administrativo que autoriza a constituição da servidão ou a desapropriação.
Eletroduto	Estrutura para passagem de cabos de energia elétrica; nesta apostila, sinônimo de linha de transmissão para fins do Art. 1.394.
Erga omnes	"Contra todos" — eficácia geral do direito real após o registro.
Faixa de servidão	Área específica do imóvel onerada, com largura técnica determinada pela tensão da linha.
Fator K	Coeficiente entre 0 e 1 que exprime a intensidade da limitação imposta pela servidão para fins de avaliação indenizatória.
FERMOJU/FECOM-PE	Fundo de Reaparelhamento do Ministério Público de Pernambuco / Fundo Especial de Compensação dos Atos Gratuitos.

Termo	Significado
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária.
ITR	Imposto Territorial Rural — tributo federal.
JUCEPE	Junta Comercial de Pernambuco.
LT	Linha de Transmissão de Energia Elétrica.
Matrícula	Identificação registral única e perpétua de cada imóvel no fôlio real.
NBR 5.422	Norma técnica da ABNT sobre projeto de linhas aéreas de transmissão.
Prenotação	Lançamento do título no Livro 1 — Protocolo, que define a prioridade do registro.
Registro	Ato registral principal, que constitui, transfere ou modifica direito real.
RFB/PGFN	Receita Federal do Brasil / Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional.
SAEC	Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado (Central Notarial).
SERP	Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Lei nº 14.382/2022).
Serviente (prédio)	Imóvel onerado pela servidão; é o devedor.
SICASE	Sistema integrado de cálculo e arrecadação dos atos das serventias extrajudiciais de PE.
TSNR	Taxa de Fiscalização Judiciária — devida ao TJ pelos atos das serventias extrajudiciais.

ENCERRAMENTO E ORIENTAÇÃO FINAL

Em situações de dúvida fundada, o registrador poderá valer-se da suscitação de dúvida ao juízo competente (Art. 1.190) e consultar a Corregedoria-Geral de Justiça do Tribunal de Justiça de Pernambuco. As tabelas de emolumentos, custas, FERMOJU e TSNR devem ser sempre confirmadas conforme o Provimento e a Lei vigentes no exercício.

Este material é orientativo, elaborado para uso interno do Cartório de Registro de Imóveis de Sirinhaém/PE. Suas conclusões não substituem a análise individualizada de cada título, que continua sendo prerrogativa indelegável do Oficial Registrador, no exercício da qualificação registral (Art. 1.185 CN/PE).