



Servidão de Passagem

Com destaque para servidões administrativas de passagem de linhas de
transmissão e de distribuição 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 — Provimento nº 11/2023, 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 · Provimento CN/CNJ nº 149/2023

Cartório de Registro de Imóveis de Sirinhaém — Pernambuco

Manual operacional de qualificação registral da servidão de passagem, com destaque para as **servidões administrativas de passagem de linhas de transmissão e de distribuição de energia elétrica**.

Fundamentos · Procedimento · Modelos · Check-lists

Material produzido por Márcio Gonzalez Leite — Tabelião e Registrador de Imóveis de Sirinhaém/PE.

Edição revista e corrigida — **08 de setembro de 2026**.

Sumário

PARTE I — FUNDAMENTOS JURÍDICOS

1. Conceito e natureza jurídica da servidão
2. Servidão predial × passagem forçada × 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 E DE DISTRIBUIÇÃO

1. Conceito e regime jurídico aplicável
2. Base normativa federal e setorial
3. Constituição: amigável × judicial (DUP)
4. Faixa de servidão — dimensionamento técnico
5. Restrições impostas ao proprietário do serviente
6. Indenização: parâmetros, "fator K" e súmulas
7. Particularidades registrais
8. Documentos exigíveis em servidões de linha elétrica

PARTE III — PROCEDIMENTO REGISTRAL — PASSO A PASSO

1. Fluxograma da qualificação
2. Prazos e prenotação
3. Princípios registrais aplicáveis
4. Qualificação aprofundada — pontos sensíveis

PARTE IV — MODELOS DE REDAÇÃO

1. Minuta de ESCRITURA PÚBLICA de servidão de passagem
2. Modelo de REGISTRO no imóvel serviente (servidão civil)
3. Modelo de AVERBAÇÃO no imóvel dominante (servidão civil)
4. Modelo de REGISTRO de servidão administrativa de linha elétrica
5. Modelo de AVERBAÇÃO de CANCELAMENTO
6. Modelo de NOTA DE EXIGÊNCIA

PARTE V — CHECK-LISTS OPERACIONAIS

1. Check-list 1 — Documentos e título
2. Check-list 2 — Conteúdo obrigatório do título
3. Check-list 3 — Tributos, emolumentos e comunicações
4. Check-list 4 — Operacional (prenotação, registro e averbação)
5. Check-list 5 — Servidão administrativa de linha elétrica

PARTE VI — QUADROS-RESUMO E REFERÊNCIAS

1. Quadro-resumo dos artigos do Código de Normas/PE
2. Texto integral da Seção XIV — arts. 1.392 a 1.398
3. Glossário

Registro de alterações desta edição

Base normativa e data de fechamento

Este manual foi fechado em **08/09/2026** e trabalha com as seguintes fontes, nas versões abaixo indicadas. Antes de aplicar qualquer item, confira se sobreveio alteração posterior a essa data.

Fonte	Versão adotada nesta edição
CN-PE — Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco	Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023 , com as alterações posteriores (Provimentos CGJ 12 a 18/2023; 01, 02 e 07/2024 e seguintes)
CNN/CNJ-Extra — Código de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça	Provimento CN nº 149/2023 , com as alterações até o Provimento CN nº 224, de 12.5.2026 (inclui os Provimentos 188/2024, 190/2025 e 217/2026)
Lei nº 6.015/1973 (LRP)	Texto compilado, com a redação da Lei nº 14.382/2022
Código Civil (Lei nº 10.406/2002)	Arts. 1.227, 1.285, 1.378 a 1.389, 1.475, 1.485, 1.647, 108 e 215
Decreto-Lei nº 3.365/1941	Texto compilado, observada a ADI 2332/DF quanto ao art. 15-A
Decreto nº 35.851/1954	Em vigor — servidões para transmissão e distribuição de energia elétrica
Lei nº 9.074/1995, art. 10	Redação da Lei nº 9.648/1998
Lei nº 9.393/1996, art. 21	ITR — comprovação e responsabilidade solidária do oficial
Lei nº 10.267/2001 e Decreto nº 4.449/2002	Art. 10 do Decreto 4.449/2002 com a redação do Decreto nº 12.689, de 21/10/2025
Lei nº 13.097/2015, art. 54	Com a redação da Lei nº 14.382/2022 — concentração da matrícula
Lei estadual PE nº 13.974/2009 (ICD)	Art. 6º, §6º, I, acrescentado pela Lei estadual PE nº 14.882/2012
ABNT NBR 5422	Edição de 2024 (NBR 5422:2024), em substituição à de 1985

Advertência de método. Quando uma afirmação deste manual não pôde ser confirmada em fonte normativa acessível, ela vem expressamente marcada como não verificável ou como referência doutrinária sem valor normativo. Excesso de exigência é erro tão grave quanto omissão: **não se cria exigência sem base legal expressa** (CN-PE, art. 1.185, §2º).

PARTE I — Fundamentos jurídicos

1. 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 — arts. **1.392 a 1.398** —, em consonância com o **art. 167, inciso I, item 6, da Lei nº 6.015/1973** e com o rol do **art. 1.174, §1º, XX, do CN-PE** ("servidões em geral").

Lei nº 6.015/1973, art. 167, I, 6. No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos o registro: I – das servidões em geral.

CN-PE, art. 1.174, §1º, XX. [São atos de registro:] servidões em geral.

Cuidado com duas numerações diferentes. O item **20** do art. 167, I, da LRP trata dos **contratos de promessa de compra e venda de terrenos loteados** (Decreto-Lei nº 58/1937), e **nada tem com servidão**. O numeral **XX** que corresponde a "servidões em geral" pertence ao **rol do CN-PE (art. 1.174, §1º)**. Nas notas de exigência e nos atos de registro, cite o **art. 167, I, item 6, da LRP** e, se quiser reforçar com a norma estadual, o **art. 1.174, §1º, XX, do CN-PE** — nunca "art. 167, I, itens 6 e 20".

Regra de ouro — CC, art. 1.378, e CN-PE, art. 1.393

A servidão se constitui por **declaração expressa dos proprietários** (em regra, escritura pública), **por testamento** (CC, art. 1.378) ou por **usucapião de servidão aparente** (CC, art. 1.379; CN-PE, art. 1.395). Em qualquer caso, o direito real só se **adquire com o REGISTRO** na matrícula do imóvel **SERVIENTE** (CC, art. 1.227), com **AVERBAÇÃO** reflexa na matrícula do **DOMINANTE**, quando houver (CN-PE, art. 1.393) — dispensada esta na hipótese do art. 1.394.

CC, art. 1.378. A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis.

CC, art. 1.227. Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts. 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código.

2. Servidão predial × passagem forçada × outros institutos

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

Instituto	Não se confunde com a servidão porque
Passagem forçada (CC, art. 1.285)	É direito de vizinhança, não direito real; pressupõe imóvel encravado; obtém-se, em regra, por sentença, mediante indenização
Usufruto (CC, arts. 1.390 e ss.)	Recai sobre coisa alheia, mas vincula pessoa determinada, com disciplina e prazo próprios
Direito de superfície (CC, arts. 1.369 e ss.)	Autoriza construir ou plantar em terreno alheio; tem disciplina autônoma
Locação com cláusula de vigência	É direito pessoal, que ganha eficácia real perante o adquirente após registro
Passagem precária ou tolerada	É autorização temporária, revogável, não sujeita a registro e sem oponibilidade erga omnes

Traços que identificam a servidão: direito real entre prédios, em que o dominante é o titular ativo; sujeição a **registro na matrícula do serviente** (CN-PE, art. 1.393); ausência de uso integral ou de direito de habitação em favor do titular; caráter perpétuo, salvo limitação no título; e natureza **propter rem**, acompanhando o imóvel independentemente da pessoa do proprietário.

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). Dela difere a servidão por sua natureza (direito real), por sua origem (declaração de vontade ou usucapião) e por sua causa (não há, na servidão, o pressuposto do encravamento).

Somente a servidão instituída pelas partes por título próprio, ou reconhecida por sentença de usucapião de servidão aparente, ingressa como **registro** do art. 167, I, 6, da LRP. A sentença de passagem forçada não constitui direito real de servidão: se as partes quiserem convertê-la em direito real, deverão instituir a servidão por título próprio, com subsequente registro (CC, arts. 1.378 e 1.227).

3. Classificação das servidões

A classificação interfere em aspectos como o prazo da usucapião e as exigências documentais.

Critério	Espécies	Relevância registral
Aparência	Aparente (sinais visíveis: estrada, cerca, dutos) / Não aparente	Somente a aparente é usucapível (CC, art. 1.379; CN-PE, art. 1.395)
Exercício	Contínua (independe de ato humano) / Descontínua (depende de ato)	Critério clássico do CC; reforça o exame da continuidade na usucapião
Origem	Voluntária (negócio jurídico ou testamento) / Administrativa / Por usucapião	Define o título de ingresso: escritura, testamento, sentença ou título administrativo
Dominante	Com dominante específico / Sem dominante específico	O art. 1.394 do CN-PE dispensa a averbação reflexa nas servidões de utilidade pública
Localização	Urbana / Rural	No rural, CCIR obrigatório na escritura (CN-PE, art. 1.392, §1º), com as dispensas dos arts. 1.618 e 1.624

Usucapião de servidão — prazos. Somente a servidão **aparente** é suscetível de usucapião: **10 anos** se o possuidor tiver título; **20 anos** se não tiver. A servidão **não aparente não se adquire por usucapião**, em prazo algum.

CN-PE, 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.

CN-PE, art. 1.395, parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de 20 (vinte) anos.

4. Sujeitos: prédio dominante e prédio serviente

O Código de Normas dispõe que, nas servidões, o dono do prédio dominante figura como **credor**, e o dono do prédio serviente como **devedor** (CN-PE, art. 1.135, I). Na prática, 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** (CN-PE, art. 1.393).

Regra de ouro do registrador

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

Exceção: nas servidões de utilidade pública **sem prédio dominante específico** (oleoduto, gasoduto, eletroduto, aqueduto e assemelhadas), há **somente** o registro no serviente (CN-PE, art. 1.394).

5. 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 (CC, art. 1.378);
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** — sentença que reconhece a servidão, como a que julga consumada a usucapião de servidão aparente. **Não se inclui aqui a sentença de passagem forçada** (CC, art. 1.285), que é direito de vizinhança e não constitui direito real de servidão; para convertê-la em direito real, as partes devem instituir servidão por título próprio, com subsequente registro (CC, arts. 1.378 e 1.227);
5. **Ato ou título administrativo** — quando o credor for o Poder Público, órgão público ou concessionária, permissionária ou autorizatória de serviço público (servidão administrativa), nos termos do art. 1.394 do CN-PE.

5.1. Títulos hábeis a registro

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

- **Escritura pública lavrada em Tabelionato de Notas** — forma **essencial** sempre que o **valor do imóvel** exceder 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País (CN-PE, art. 1.142, I);
- **Sentença judicial transitada em julgado**, com carta de sentença, mandado ou certidão (CN-PE, art. 1.142, VI) — inclusive a que declarar a usucapião de servidão aparente (CN-PE, art. 1.395);
- **Títulos e termos administrativos** emanados do Poder Público, nas hipóteses dos incisos VIII a X do art. 1.142 do CN-PE;
- **Instrumento particular** — apenas nas hipóteses excepcionais autorizadas em lei (CN-PE, arts. 1.142, III, e 1.147).

5.2. O critério do art. 108 do CC é o valor do IMÓVEL, não o da servidão

A escritura pública é forma **essencial** sempre que o **valor do imóvel** (valor fiscal) exceder 30 (trinta) vezes o maior salário mínimo vigente no País, **pouco importando o valor atribuído à servidão ou à indenização**.

CN-PE, art. 1.146. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País.

CN-PE, art. 1.147. Podem ser admitidos a registro títulos formalizados por instrumento particular referentes a atos ou negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de **valor fiscal** igual ou inferior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País e todas as demais hipóteses expressamente previstas em lei.

Não escreva, portanto, "valor da servidão **ou** do imóvel onerado": a alternativa permitiria escolher o critério mais baixo e dispensar a escritura pública em caso em que ela é essencial.

5.3. Forma do título particular

Nas servidões civis comuns entre particulares, a regra é a **escritura pública**. O instrumento particular só é admitido quando expressamente autorizado em lei e desde que atendidos os requisitos do art. 215, §1º, do Código Civil, reproduzidos no art. 1.149 do CN-PE. Nesse caso:

- exige-se o **documento original** — não basta cópia autenticada do título;

CN-PE, art. 1.148. No caso de título celebrado por instrumento particular, somente se fará o registro mediante a apresentação do documento original.

CN-PE, art. 1.148, §3º. O instrumento particular deverá estar acompanhado de cópia autenticada dos **documentos de identificação das partes** e, quando se tratar de imóvel originário de outra circunscrição, da certidão de inteiro teor do imóvel.

- o **reconhecimento de firma** das partes e das **2 (duas) testemunhas** (CN-PE, art. 1.149, VIII) é **sempre obrigatório**, dispensado apenas se no título intervier agente do Sistema Financeiro da Habitação — SFH;

CN-PE, art. 1.149, §1º. Nos títulos e documentos particulares, mesmo com força de escritura pública, apresentados para registro ou averbação, será sempre obrigatório o reconhecimento de firma, sendo esta dispensada, para registro, se neles intervier agente do Sistema Financeiro da Habitação – SFH.

CN-PE, art. 1.149, §2º. Não cabe ao registrador de imóveis reconhecer a firma nos títulos, documentos ou requerimentos particulares que lhe são apresentados.

- os **documentos instrutórios** (e não o título) é que podem vir em cópia autenticada por tabelião (CN-PE, art. 1.171).

5.4. Conteúdo obrigatório do título (CN-PE, art. 1.392)

CN-PE, art. 1.392. Para o registro da servidão será indispensável que sejam consignadas na escritura pública as descrições dos prédios dominante e serviente.

Para que o título possa ser registrado, deve constar da escritura pública:

1. As **descrições completas** dos prédios **dominante e serviente** (art. 1.392, caput) — dispensada a do dominante nas servidões do art. 1.394, por inexistir prédio dominante;
2. Em sendo rural o imóvel serviente, o **CCIR** (art. 1.392, §1º), observadas as dispensas dos arts. 1.618 e 1.624;
3. A **qualificação completa das partes**, observada a especialidade subjetiva (arts. 1.134, 1.135, I, e 1.137);
4. A **descrição da faixa onerada**, com medidas, rumos, azimutes, área e confrontações, acompanhada de planta e memorial descritivo;
5. O **objeto e a finalidade** da servidão (passagem de pessoas ou 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.

5.5. Dispensa de CND

CN-PE, art. 1.392, §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).*

A dispensa é **automática e independente da natureza do proprietário**. Não se exige, tampouco, prova de inexistência ou quitação de outros débitos tributários como condição de ingresso do título:

CN-PE, art. 1.623. *Ressalvado o dever do registrador de zelar pelo pagamento do imposto de transmissão e do laudêmio, é inexigível para a prática dos atos dos serviços de registro imobiliário a prova de inexistência ou quitação de débitos tributários, inclusive taxas e contribuições, de penalidades pecuniárias e de outras imposições pecuniárias compulsórias, por representar forma oblíqua de cobrança do Estado, subtraindo do contribuinte os direitos fundamentais de livre acesso ao Poder Judiciário e ao devido processo legal (STF: ADI nº 173 e 394 e CNJ: PP nº 0001230-82.2015.2.00.0000).*

6. A regra de ouro: onde se registra a servidão

CN-PE, art. 1.393. *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**. É ato de registro, e não de averbação (CN-PE, art. 1.398, primeira parte, c/c art. 167, I, item 6, da LRP e art. 1.174, §1º, XX, do CN-PE);
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** — o cartório do serviente pratica o registro e, mediante certidão do ato, o cartório do dominante procede à averbação correspondente.

6.1. Vedação de abrir matrícula para a faixa onerada

Ponto frequentemente ignorado e de aplicação diária nas servidões de linha elétrica: **não se abre matrícula da faixa de servidão**. O ônus incidente sobre parte do imóvel é registrado na matrícula do **imóvel inteiro**.

CN-PE, art. 1.090, §1º. *Será considerada irregular a abertura de matrícula de parte do imóvel, sobre a qual tenha sido instituída servidão que, corretamente, deverá ser registrada na matrícula do imóvel respectivo.*

CN-PE, art. 1.090, §2º. *O ônus sobre parte do imóvel deve ser registrado na matrícula do imóvel, sendo incorreta a abertura de matrícula da parte onerada.*

Requerimento da concessionária no sentido de abrir matrícula da faixa deve ser **recusado por nota de exigência**, com remissão expressa a esse dispositivo.

7. Extinção e cancelamento (CN-PE, arts. 1.396 a 1.398)

CN-PE, art. 1.396. *Salvo nas desapropriações, a servidão, uma vez registrada, só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada.*

Hipóteses típicas de extinção e cancelamento, com a atribuição correta de cada fonte:

(a) No Código de Normas/PE:

- **Reunião dos dois imóveis** no domínio da mesma pessoa, cabendo ao dono do prédio serviente promover o cancelamento na matrícula respectiva (art. 1.397, caput);
- **Supressão das obras** por efeito de contrato ou de outro título expresso, e **não uso** durante 10 (dez) anos contínuos — ambas **dependentes de autorização judicial** (art. 1.397, parágrafo único);
- **Desapropriação** (art. 1.396, caput, in fine) — independe de cancelamento prévio, mas o ato expropriatório deve constar da matrícula.

(b) No Código Civil, art. 1.388:

- **Renúncia** do titular (inciso I);
- **Cessaçã, para o prédio dominante, da utilidade ou comodidade** que determinou a constituição da servidão (inciso II);
- **Resgate** pelo dono do prédio serviente (inciso III).

O **caput** do art. 1.388 do CC remete aos **meios judiciais** quando o dono do prédio dominante impugnar o cancelamento — ressalva que não pode ser omitida no balcão.

7.1. Hipoteca sobre o prédio dominante

CN-PE, art. 1.396, 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.*

Leia o dispositivo com rigor: a exigência de consentimento do credor hipotecário tem **tríplice limitação cumulativa** — (i) hipoteca sobre o prédio **dominante**; (ii) servidão **mencionada no título hipotecário**; (iii) apenas para o **cancelamento** da servidão. Fora dessas três condições simultâneas, **não há exigência** a formular. Ver, adiante, o item 14.6, sobre ônus e constrações existentes no **serviente**.

7.2. Forma do ato

CN-PE, 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 ingressa como **averbação** na matrícula do imóvel serviente, com averbação reflexa no dominante, quando existir.

PARTE II — Servidão administrativa de linha de transmissão e de distribuição

Parte temática — destaque operacional. Esta parte concentra as orientações específicas para o registro da servidão administrativa destinada à passagem de **linhas de transmissão (LT)** e de **linhas de distribuição (LD)** de energia elétrica — modalidade frequentemente apresentada às serventias da Zona da Mata pernambucana, em razão da expansão da rede e da implantação de parques eólicos e fotovoltaicos cujas conexões atravessam imóveis da região litorânea sul.

Advertência de enquadramento. O caso paradigma desta serventia — matrícula nº 1.599, Engenho Jaguarão — **não é linha de transmissão**: trata-se da **Linha de Distribuição LD 69 kV Ribeirão-Rio Formoso (RIBRIF-RIB02L9)**, outorgada a concessionária de **distribuição**. As normas de regência alcançam as duas atividades, e o manual deve ser lido nessa extensão. Não devolva título de **distribuidora** sob o argumento de que o check-list fala em "transmissão".

8. Conceito e regime jurídico aplicável

A servidão administrativa é o **direito real público** que onera bem imóvel particular para permitir a sua utilização pelo Poder Público ou por seus delegatários (concessionárias, permissionárias, autorizatárias), para 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** (restrição geral e abstrata).

Na servidão de linha elétrica, o ônus recai sobre faixa específica do imóvel — a **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 constitui é o direito real de uso restrito da faixa.

Aspecto	Servidão administrativa	Desapropriação	Limitação administrativa
Natureza	Direito real sobre coisa alheia em favor da Administração	Aquisição originária da propriedade	Restrição geral e abstrata ao exercício da propriedade
Propriedade	Permanece com o particular	Particular perde a propriedade	Permanece, com restrições gerais
Indenização	Proporcional à limitação imposta	Justa e prévia, em dinheiro, pelo valor integral	Em regra, não indenizável
Registro	Registro na matrícula do serviente	Registro como aquisição em favor do expropriante	Sem registro específico, salvo averbação informativa

Aplicação típica: a servidão, em linhas elétricas, dutos e aquedutos; a desapropriação, em obras lineares ou áreas integrais; a limitação administrativa, em zoneamento, gabaritos e faixas non aedificandi.

9. Base normativa federal e setorial

Norma	Conteúdo essencial
Decreto-Lei nº 3.365/1941	Lei Geral das Desapropriações — aplicável à servidão administrativa quanto ao procedimento, à declaração de utilidade pública e à indenização
Decreto nº 35.851/1954	Servidão administrativa para linhas de transmissão e distribuição ; o art. 5º assegura ao proprietário a reparação dos danos e das restrições

Norma	Conteúdo essencial
Lei nº 9.074/1995, art. 10 (red. Lei nº 9.648/1998)	Cabe à ANEEL declarar a utilidade pública das áreas necessárias às instalações de concessionários, permissionários e autorizados — sem distinguir transmissão de distribuição
Lei nº 13.097/2015, art. 54 (red. Lei nº 14.382/2022)	Concentração da matrícula: os ônus e restrições devem estar registrados ou averbados para serem oponíveis ao adquirente de boa-fé
REN ANEEL nº 1.000/2021	Regras de prestação do serviço público de distribuição ; rege a distribuidora, mas não disciplina faixa de servidão nem indenização
ABNT NBR 5422:2024	Projeto de linhas aéreas de energia elétrica — critérios técnicos; aplicável a linhas CA de 69 kV a 765 kV e a linhas CC
Súmula nº 56/STJ	"Na desapropriação para instituir servidão administrativa são devidos os juros compensatórios pela limitação de uso da propriedade."
CC, arts. 1.378 a 1.389	Regime de direito real de servidão — aplicável supletivamente, no que não conflitar com o regime de direito público
LRP, art. 167, I, 6	Servidão é ato sujeito a registro no Registro de Imóveis

Sobre a REN ANEEL nº 1.000/2021. Sua ementa é expressa: "Estabelece as Regras de Prestação do Serviço Público de **Distribuição** de Energia Elétrica", revogando as REN nº 414/2010, 470/2011 e 901/2020. Ela alcança a distribuidora — logo, aplica-se ao regime da outorgada nas servidões de **linha de distribuição**, como a do caso paradigma — mas **não é a norma da faixa de servidão**. Largura, restrições e indenização decorrem do DL nº 3.365/1941, do Decreto nº 35.851/1954 (arts. 2º e 5º), da Lei nº 9.074/1995, art. 10, e, no plano técnico, da ABNT NBR 5422:2024.

Sobre a Súmula 354/STJ. Edições anteriores deste manual transcreviam esse verbete com texto que **não é o oficial**. O texto correto é:

Súmula nº 354/STJ. A invasão do imóvel é causa de suspensão do processo expropriatório para fins de reforma agrária.

O verbete é restrito à **desapropriação-sanção** do art. 184 da Constituição (Lei nº 8.629/1993) e **não tem aplicação** à servidão administrativa de linha elétrica. Não o invoque em nota de exigência nem em ato de registro.

10. Constituição: amigável × judicial

A servidão administrativa de linha elétrica pode ser constituída por duas vias — amigável ou judicial —, ambas precedidas, em regra, por **ato declaratório de utilidade pública (DUP)**.

10.1. Ato declaratório de utilidade pública (DUP)

A DUP é o ato administrativo — em regra **Resolução Autorizativa da ANEEL** ou Decreto do Poder Executivo — que declara de utilidade pública, para fins de instituição de servidão administrativa, a área necessária à implantação da linha. Deve indicar:

- A concessionária, permissionária ou autorizatória beneficiária;
- A descrição da linha (denominação, origem, destino, tensão);
- A delimitação aproximada da faixa de servidão (planta);

- A finalidade da servidão (transmissão ou distribuição de energia elétrica e atividades acessórias);
- A data de expedição e a publicação oficial.

Caducidade da DUP — contagem e momento de aferição. Este é um ponto em que o erro custa uma devolução indevida.

Decreto-Lei nº 3.365/1941, art. 10. *A desapropriação deverá efetivar-se mediante acordo ou intentar-se judicialmente, dentro de cinco anos, contados da data da expedição do respectivo decreto e findos os quais este caducará. Neste caso, somente decorrido um ano, poderá ser o mesmo bem objeto de nova declaração.*

Do texto decorre que:

1. O termo inicial é a **expedição** do ato, e não a sua publicação;
2. O que deve ocorrer dentro do quinquênio é a **efetivação do acordo** (a lavratura da escritura) ou o **ajuizamento** da ação — **não** a apresentação do título a registro. Escritura lavrada dentro do prazo e apresentada depois dele **é registrável**;
3. Caducado o ato sem acordo nem ação, o mesmo bem só pode ser objeto de nova declaração após **um ano**.

10.2. Via amigável (acordo)

Após a DUP, a concessionária promove acordo com o proprietário do serviente, mediante avaliação técnica da área onerada e da indenização, negociação dos termos (largura da faixa, restrições, manutenção), lavratura de **escritura pública** de constituição de servidão administrativa e apresentação do título a registro na matrícula do serviente. O título amigável tem, registralmente, o mesmo regime das demais escrituras públicas (CN-PE, arts. 1.142 e 1.146).

10.3. Via judicial

Não havendo acordo, a concessionária promove ação de constituição de servidão administrativa, observando, no que couber, o procedimento das desapropriações (DL nº 3.365/1941). O título registrável é a **sentença transitada em julgado**, acompanhada de carta de sentença ou mandado, ou o **acordo judicial homologado** (CN-PE, art. 1.142, VI). Cabe ao juízo fixar a indenização, os juros compensatórios devidos e a delimitação técnica da faixa, com base em laudo pericial.

11. Faixa de servidão — dimensionamento técnico

Largura da faixa: critério, não tabela. A largura da faixa de servidão resulta do **projeto** da linha (altura das estruturas, flecha e balanço dos condutores, ação do vento, relevo, classe de tensão) e é dimensionada segundo a **ABNT NBR 5422:2024**. **Não há largura normativa por classe de tensão.**

ABNT NBR 5422:2024 — Projeto de linhas aéreas de energia elétrica — Critérios técnicos. *Em vigor desde 17/01/2024, em substituição à edição de 1985. Aplica-se a linhas CA de 69 kV a 765 kV e a linhas CC. Estabelece **critérios de cálculo** — distâncias de segurança, balanço dos condutores, ação do vento, campos eletromagnéticos —, e **não larguras tabeladas**.*

Edições anteriores deste manual traziam um quadro de "faixas típicas" por tensão, que o próprio caso concreto da serventia desmente: para a **LD de 69 kV** do Engenho Jaguarão, a faixa é de **30 metros** (15 m de cada lado do eixo) — o dobro do valor que o quadro apresentava como "típico" para 69 kV. **O quadro foi suprimido**, por induzir conferência técnica que não compete ao oficial.

Para a qualificação registral, o oficial deve constatar apenas que:

1. A faixa está **descrita no título** com largura, eixo, rumos, azimutes, área e confrontações;
2. Há **planta e memorial descritivo** que permitam identificar a faixa dentro da área total do imóvel;

3. A planta e o memorial estão **assinados por profissional habilitado**, com **ART** (CREA), **RRT** (CAU) ou **TRT** (CFT) — os três equiparados pelo CN-PE:

CN-PE, art. 1.749, §2º. Equipara-se à ART, de acordo com as competências técnicas estabelecidas em lei, o Registro de Responsabilidade Técnica (RRT), emitida pelo Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU), e o Termo de Responsabilidade Técnica (TRT), emitido pelo Conselho Federal de Técnicos Industriais (CFT).

O oficial **aceita a largura declarada no título** quando acompanhada dessa documentação, **sem 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 ao seu uso. 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;
2. Proibição de plantio de espécies 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. Acesso da concessionária à faixa, a qualquer tempo, para construção, operação, inspeção e manutenção;
6. Manutenção da faixa livre de obstáculos ao 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 usar a faixa para cultivos agrícolas de baixo porte (lavouras, pastagens, hortaliças), trânsito de pessoas, veículos e animais que não interfira na segurança da linha, e demais usos compatíveis com a finalidade da servidão.

13. Indenização: parâmetros, "fator K" e súmulas

A indenização devida ao proprietário do serviente é distinta da indenização desapropriatória: não corresponde ao valor integral da terra (que continua sendo do particular), mas ao valor da **limitação efetivamente imposta**. Sua base legal é o **art. 5º do Decreto nº 35.851/1954** e o **DL nº 3.365/1941**.

13.1. O "fator K" — referência de mercado, sem valor normativo

Na prática avaliatória do setor elétrico é usual multiplicar o valor de mercado da área da faixa por um coeficiente redutor, chamado "fator K", que exprimiria a intensidade da limitação imposta.

Não se trata de critério normativo. Não há lei, decreto, resolução da ANEEL, súmula ou dispositivo do CN-PE que institua o "fator K" ou fixe seus intervalos. Por isso, **as faixas numéricas que edições anteriores deste manual apresentavam foram suprimidas**: eram referência doutrinária sem fonte verificável e sem valor normativo. A base **técnica** da avaliação é a série **ABNT NBR 14653** (parte 3, imóveis rurais).

Esta informação é meramente ilustrativa e não deve ser utilizada pela Serventia para orientar as partes quanto ao valor da indenização, que não é objeto da qualificação registral (v. item 13.3).

13.2. Outras parcelas indenizatórias e juros

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

- Indenização pelas **áreas remanescentes desvalorizadas** ("danos remanescentes");
- Indenização pelas **praças das torres** (ocupação total daquela área específica);

- Indenização por **benfeitorias suprimidas** (culturas, edificações, cercas, pomares);
- **Juros compensatórios** desde a imissão na posse;
- **Juros moratórios** e correção monetária a partir do trânsito em julgado.

Juros compensatórios — a taxa é de 6% ao ano. A Súmula 56/STJ reconhece o cabimento dos juros compensatórios na servidão administrativa, mas **não fixa percentual algum**:

Súmula nº 56/STJ. *Na desapropriação para instituir servidão administrativa são devidos os juros compensatórios pela limitação de uso da propriedade.*

O percentual vem do art. 15-A do DL nº 3.365/1941, tal como depurado pelo Supremo:

STF, ADI 2332/DF (Pleno, j. 17/05/2018). *Declarada inconstitucional a expressão "até" do caput do art. 15-A do Decreto-Lei nº 3.365/1941, por criar insegurança jurídica e regime de discricionariedade injustificado, e reconhecida a constitucionalidade do percentual **fixo de 6% ao ano**, superadas a Súmula 618/STF e a Súmula 408/STJ.*

Redija, portanto, "**6% ao ano**" — nunca "até 6% ao ano", expressão banida do ordenamento. Para fatos anteriores, observa-se a transição: 12% a.a. até 10/06/1997; 6% a.a. de 11/06/1997 a 13/09/2001; 12% a.a. de 14/09/2001 até o julgamento de mérito da ADI 2332; **6% a.a.** a partir de então.

13.3. O oficial não examina o valor

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** (questão entre as partes): verifica apenas a sua menção e a declaração de quitação ou de condição de pagamento. Orientar as partes sobre o *quantum* quebra a imparcialidade da serventia em ato de que é parte a concessionária apresentante.

14. Particularidades registrais

14.1. Inexistência de prédio dominante específico — CN-PE, art. 1.394

CN-PE, 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.*

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 é qualificado, no ato registral, como a concessionária, permissionária ou autorizatória, com CNPJ, sede, número do contrato de concessão ou do ato de outorga e indicação da DUP.

Ponto decisivo. Na servidão de linha elétrica, o registrador **não procura matrícula de imóvel dominante — ela não existe**. Todo item de check-list que pressuponha a existência, a matrícula, a certidão, a qualificação ou a descrição de prédio dominante **fica automaticamente afastado** nessa modalidade. Formular exigência de cumprimento impossível é vício da nota (CN-PE, art. 1.185, §2º).

14.2. Consulta à CNIB — obrigatória, prévia e consignada no ato

A consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens integra a própria qualificação: é dever de ofício, deve ser feita **antes** da decisão qualificatória e o resultado deve ser **consignado no ato**.

CNN/CNJ-Extra, art. 320-F (incluído pelo Provimento nº 188, de 4.12.2024). A consulta ao banco de dados da CNIB será obrigatória para todos os notários e registradores de imóveis, no desempenho de suas atividades, bem como para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei e das normas regulamentares, devendo o resultado da consulta ser consignado no ato notarial.

CNN/CNJ-Extra, art. 320-H, §2º (incluído pelo Provimento nº 188, de 4.12.2024). É dispensada a consulta à CNIB em relação ao adquirente.

CNN/CNJ-Extra, art. 320-I, §3º (red. do Provimento nº 190, de 25.4.2025). A superveniência de ordem de indisponibilidade, salvo decisão judicial em sentido contrário, não impede o registro de título anteriormente prenotado, incumbindo ao registrador comunicar ao juiz a realização do ato de registro.

CN-PE, art. 1.146, §3º. A consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB) será obrigatória para todos os notários e registradores do Estado, no desempenho regular de suas atividades e para a prática dos atos de ofício, nos termos da Lei, devendo constar na finalização das escrituras públicas imobiliárias o Código de consulta da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens.

Regras de bancada:

- A consulta é feita em nome do **outorgante/devedor** (o proprietário do serviente). É **dispensada** quanto ao **adquirente** do direito real — a concessionária outorgada (art. 320-H, §2º);
- **Não se adia** a consulta para depois do cumprimento das exigências. Uma indisponibilidade sobre o outorgante seria óbice real ao registro, e deixá-la para depois obriga a uma **segunda nota de exigência** fora das hipóteses do art. 1.185, §1º, do CN-PE, porque o dado já constava do universo qualificável;
- O **código de consulta** e o resultado ("nada constando" ou a descrição da ordem) devem ser lançados no corpo do ato registral;
- Sobrevindo indisponibilidade **depois** da prenotação, o título anteriormente prenotado **é registrado**, comunicando-se o ato ao juízo (art. 320-I, §3º);
- A base normativa atual da CNIB são os **arts. 320 a 320-K do CNN/CNJ-Extra** (Provimento 149/2023, com a redação dos Provimentos 188/2024, 190/2025 e 217/2026). O Provimento CNJ nº 39/2014 foi conservado, mas **citá-lo isoladamente é remissão desatualizada**.

14.3. Cadastro Ambiental Rural (CAR) e licenciamento ambiental

O CAR **não é exigência para o registro da servidão**. É praxe das concessionárias instruir o título com cópia da licença ambiental do empreendimento (prévia, de instalação ou de operação), manifestação do INCRA, quando aplicável, e anuências da CPRH. Esses documentos **não condicionam o registro**, mas devem ser arquivados com o título, para fins de conservação.

14.4. Imóveis rurais — CCIR, ITR e georreferenciamento

Este é o item que mais gera exigência indevida. Leia-o inteiro antes de devolver qualquer título rural.

(a) CCIR — exigível, com as dispensas expressas do Código.

CN-PE, art. 1.392, §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.

CN-PE, art. 1.624. Não poderá ser praticado ato registral que tenha por objeto imóvel rural sem a apresentação do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, **dispensada a exigência se já apresentado perante o tabelião por ocasião da lavratura da escritura**.

CN-PE, art. 1.624, parágrafo único. Na impossibilidade de apresentação do certificado, poderá ser substituído pela prova do encaminhamento do cadastramento ou recadastramento junto ao órgão competente, acompanhado, na segunda hipótese, do anteriormente emitido.

CN-PE, art. 1.618. O registrador não exigirá o CCIR, desde que já conste da matrícula do imóvel, da carta de arrematação ou da carta de adjudicação.

Registre-se, ainda, que o rol do art. 1.625 do CN-PE — atos vedados sem CCIR (desmembrar, arrendar, hipotecar, vender, prometer vender, homologar partilha) — **não inclui a servidão**: a fonte da exigência, aqui, é o art. 1.392, §1º, e apenas ele. **Antes de devolver, ofereça as três mitigações** (consignação pelo tabelião; CCIR já constante da matrícula; prova de encaminhamento ao INCRA).

(b) ITR — exigível por lei federal, com as mitigações do Código.

A comprovação do pagamento do ITR dos 5 (cinco) últimos exercícios é exigível para os atos dos arts. 167 e 168 da LRP — entre os quais o registro de servidão (art. 167, I, 6) — por força de lei federal específica, que impõe ao oficial **responsabilidade solidária**:

Lei nº 9.393/1996, art. 21, caput — primeira parte. É obrigatória a comprovação do pagamento do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural – ITR, referente aos cinco últimos exercícios, para serem praticados quaisquer dos atos previstos nos arts. 167 e 168 da Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973.

Lei nº 9.393/1996, art. 21, §2º — conteúdo. O dispositivo impõe **responsabilidade solidária** pelo imposto e pelos acréscimos legais aos serventuários da justiça que praticarem os atos referidos no artigo com inobservância do disposto no caput.

Não confunda essa exigência com a **sanção política vedada** pelos arts. 1.185, §8º, e 1.623 do CN-PE: esses dispositivos são cláusulas gerais editadas com base na ADI 394/STF e no PP CNJ nº 0001230-82.2018.2.00.0000, que trataram da **CND previdenciária e da certidão conjunta RFB/PGFN** — exatamente as duas dispensadas pelo art. 1.392, §2º. Nenhum deles revogou lei federal específica com responsabilidade tributária solidária do registrador.

Aplique, porém, as mitigações que o próprio Código prevê, e **ofereça-as ao apresentante antes de qualquer devolução**:

CN-PE, art. 1.615. A prova de quitação do Imposto territorial rural – ITR será feita mediante apresentação de comprovantes de pagamentos dos 5 (cinco) últimos exercícios ou, na sua falta, de certidão de regularidade fiscal de imóvel rural, expedida pela Receita Federal, ressalvados os casos de inexigibilidade e dispensa prevista no Art. 20 da Lei nº 9.393/1996.

CN-PE, art. 1.616. Nos imóveis com área inferior a 200 (duzentos) hectares, a comprovação poderá ser substituída por declaração, firmada pelo próprio interessado ou procurador, sob as penas da lei, de que não existe débito nos últimos cinco exercícios ou que o débito se acha pendente de decisão administrativa ou judicial.

CN-PE, art. 1.619. O registrador não exigirá a comprovação do pagamento do ITR nos seguintes casos: I – registro das penhoras, arrestos e sequestros de imóveis; II – registro da sentença que em processo de desapropriação fixar o valor da desapropriação; III – registro das citações de ações reais ou pessoais reipersecutórias, relativas a imóveis.

E, nos atos registraes **inerentes à desapropriação**, o CN-PE dispensa CCIR e ITR quanto às obrigações do expropriado (art. 1.742) — parâmetro que deve ser considerado, e afastado por escrito se for o caso, nas servidões administrativas fundadas em DUP (v. item 14.5).

(c) Georreferenciamento — não é condição do registro da servidão.

A identificação georreferenciada e certificada pelo INCRA só é exigível nas hipóteses de **desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência** de imóvel rural.

CN-PE, art. 1.613, caput. O registro de atos desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais dependerá de apresentação de memorial descritivo elaborado, executado e assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, georreferenciadas ao Sistema Geodésico brasileiro e com precisão posicional estabelecida pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária – INCRA, nos termos da Lei nº 10.267/2004.

Transcrição fiel: o texto oficial do Código remete à "Lei nº 10.267/2004"; a lei do georreferenciamento é a Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001.

CN-PE, art. 1.613, §1º. A identificação georreferenciada de que trata o caput tornar-se-á obrigatória para a efetivação de registro, em qualquer situação de transferência de imóvel rural, **nos prazos fixados por ato do Poder Executivo Federal**.

Decreto nº 4.449/2002, art. 10, com a redação do Decreto nº 12.689, de 21 de outubro de 2025 — trecho, com a data de incidência ao final. A identificação da área do imóvel rural será exigida nas hipóteses de desmembramento, parcelamento, remembramento e em qualquer situação de transferência de imóvel rural. A exigência passa a incidir **a partir de 21 de outubro de 2029**.

A **constituição de servidão não altera a titularidade nem o perímetro** do imóvel: está fora daquele rol. Acresce que o Decreto nº 12.689/2025, no seu art. 2º, **revogou o cronograma escalonado por faixa de área** (incisos I a VII do art. 10 do Decreto 4.449/2002, o Decreto nº 5.570/2005, o Decreto nº 7.620/2011 e os dispositivos correlatos do Decreto nº 9.311/2018). Portanto:

- **Não reproduza cronograma por hectares.** Ele não existe mais;
- Mesmo nas hipóteses do rol, a certificação só volta a ser exigível **a partir de 21/10/2029**, independentemente da área do imóvel;
- O que legitimamente se exige na servidão é a **delimitação perimetral da faixa onerada**, com planta e memorial firmados por profissional habilitado, com ART, RRT ou TRT (CN-PE, arts. 1.149, III, 1.392, caput, e 1.749, §2º);
- Se o imóvel já tiver descrição georreferenciada averbada, a faixa deve ser descrita **em coerência com ela**.

14.5. Diálogo com o Capítulo XVII do CN-PE (Da Desapropriação — arts. 1.728 a 1.750)

A servidão administrativa **não é desapropriação** e não atrai automaticamente aquele regime. Mas, sendo ambas formas de intervenção na propriedade fundadas em DUP (DL nº 3.365/1941), o capítulo do próprio Código que regula o gênero constitui **parâmetro interpretativo relevante**, que deve ser expressamente considerado — e afastado por escrito, se for o caso — na qualificação de servidões administrativas.

Artigo	Regra simplificadora
Art. 1.739	Havendo elementos mínimos de descrição, aceita-se declaração do requerente, dispensada a prévia retificação de área

Artigo	Regra simplificadora
Art. 1.741	Dispensa do saneamento dos dados pessoais dos expropriados e de seus cônjuges
Art. 1.742	CCIR e ITR não obrigatórios quanto às obrigações tributárias do expropriado
Art. 1.745	CAR e cadastros imobiliários não exigidos , nas hipóteses que indica

Dois dispositivos merecem transcrição, pela frequência com que a matéria aparece no balcão:

CN-PE, art. 1.746. *Se o imóvel expropriando contiver ônus ou gravames reais ou pessoais (hipoteca, anticrese, alienação fiduciária, caução, servidão, usufruto, arrendamento etc.), deve-se exigir a **notificação** dos respectivos credores.*

CN-PE, art. 1.746, parágrafo único. *Alternativamente, a critério da Entidade Expropriante, poderá ser apresentada declaração do requerente de que tem ciência da existência de credores sobre o imóvel e de que se responsabiliza pela eventual necessidade de realizar uma futura indenização a estes, firmada sob pena de responsabilidade civil e criminal, com firma reconhecida.*

Note-se: o Código exige **notificação**, não **autorização** — e ainda admite **declaração responsável substitutiva**. É o parâmetro que deve orientar o tratamento de ônus e constringções nas servidões administrativas (item 14.6).

14.6. Ônus e constringções sobre o imóvel serviente não obstam o registro

Regra prática de alto impacto, e fonte recorrente de exigência indevida:

(a) Hipotecas. Hipoteca registrada sobre o **serviente não impede** o registro da servidão, que a ela será **posposta em grau** pela ordem de prenotação.

LRP, art. 186. *O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais.*

CN-PE, art. 1.160. *O número de ordem determinará a prioridade do título, e esta a preferência dos direitos reais, ainda que apresentados, pela mesma pessoa, mais de um título simultaneamente.*

CC, art. 1.475. *É nula a cláusula que proíbe ao proprietário alienar imóvel hipotecado.*

O imóvel hipotecado é livremente alienável e onerável; a hipoteca não gera indisponibilidade. O consentimento do credor hipotecário só é exigível na hipótese estrita do art. 1.396, parágrafo único, do CN-PE (hipoteca sobre o **dominante**, com menção da servidão no título hipotecário, e apenas para o **cancelamento**).

Convém, porém, **orientar sem exigir**: (i) a hipoteca com mais de 30 anos da data do contrato, sem renovação, é passível de **cancelamento administrativo** (CN-PE, art. 1.373, IV; CC, art. 1.485; LRP, art. 238) — providência facultativa do devedor ou de terceiro interessado; (ii) a servidão posposta pode ser atingida pela **excussão** da garantia anterior (CC, art. 1.499, VI; CPC, art. 908, §1º), razão pela qual obter a anuência do credor, embora não exigível, é do interesse da própria outorgada.

CN-PE, art. 1.373, IV. *[O cancelamento da hipoteca somente pode ser promovido:] após 30 (trinta) anos da data do contrato, sem a renovação da hipoteca, por requerimento do devedor ou terceiro interessado, desde que declare, sob as penas da lei, a inexistência de ações ou execuções relacionadas à hipoteca.*

Atenção à fundamentação: a **perempção trintenária** do registro hipotecário está no **art. 1.485 do CC c/c o art. 238 da LRP**. O art. 1.499 do CC arrola as causas de **extinção da hipoteca** — não a perempção. Não troque um pelo outro em nota de exigência.

(b) Penhoras, arrestos e sequestros. Constrição judicial **não é indisponibilidade**. Penhora e arresto geram oponibilidade e eventual ineficácia relativa do ato perante o exequente (CPC, art. 792, IV e §1º) — matéria de direito processual, **alheia à qualificação registral**. Não se exige autorização do juízo da execução para registrar servidão sobre imóvel penhorado ou arrestado.

Nem o art. 1.176 nem o art. 1.392 do CN-PE sustentam tal exigência: o primeiro trata da apresentação de **título anterior** (continuidade), o segundo da consignação das **descrições dos prédios** na escritura. No espírito do art. 1.746 e seu parágrafo único, recomenda-se — **sem caráter de exigência** — a **comunicação** do registro aos juízos das execuções, admitida, alternativamente, declaração responsável do apresentante.

Cuide também da **nomenclatura**: penhora, arresto e sequestro são atos de **registro** (LRP, art. 167, I, 5; CN-PE, art. 1.174, §1º, XXII, e art. 1.399), e não de averbação. O prefixo do ato na matrícula (R- ou AV-) já denuncia a natureza; descrever um "R-06" como "averbação" é imprecisão que enfraquece a peça.

(c) Recuperação judicial da outorgante. Constando da matrícula que a proprietária esteve em recuperação judicial, a exigência deve ser formulada em termos **afirmativos e verificáveis** — nunca com juízo de probabilidade ("é altamente provável que já tenha sido encerrada"), o que viola o art. 1.185, §2º, do CN-PE. O fundamento é o **art. 66 da Lei nº 11.101/2005** (oneração de bem do ativo não circulante na vigência da recuperação), e não o art. 1.176 do CN-PE. A prova própria do encerramento é a **certidão do juízo recuperacional**; a certidão simplificada da Junta Comercial é meio subsidiário. E deve-se facultar ao apresentante demonstrar que a servidão, decorrendo de **DUP** e sendo acompanhada do ingresso da indenização no patrimônio da recuperanda, não configura ato de disposição voluntária vedado pelo art. 66.

14.7. Concentração da matrícula — Lei nº 13.097/2015

Lei nº 13.097/2015, art. 54 (red. da Lei nº 14.382/2022). *Os negócios jurídicos que tenham por fim constituir, transferir ou modificar direitos reais sobre imóveis são eficazes em relação a atos jurídicos precedentes, nas hipóteses em que não tenham sido registradas ou averbadas na matrícula do imóvel as informações [ali relacionadas].*

Os ônus e restrições — inclusive a servidão — devem estar **registrados ou averbados** na matrícula para serem oponíveis ao adquirente de boa-fé. A servidão ingressa por **registro** (CN-PE, art. 1.398; LRP, art. 167, I, 6), e não por averbação: não escreva que a lei exige servidões "avérbadas".

14.8. O registro é constitutivo do direito real

O registro da servidão é **constitutivo** do direito real (CC, arts. 1.227 e 1.378): **antes dele o título gera apenas obrigação pessoal entre as partes**, e não direito real oponível a quem quer que seja. A eficácia erga omnes e a oponibilidade ao adquirente de boa-fé nascem com o ato registral.

Evite, por isso, as duas formulações imprecisas que circulavam em edições anteriores: "o direito surge no plano civil com o título" e "a omissão do registro não invalida a servidão entre as partes, no plano civil". O que subsiste sem registro é o **vínculo obrigacional**, não a servidão.

Na servidão administrativa, o registro é também garantia para o particular e para a concessionária: sem ele, o terceiro adquirente poderia alegar boa-fé e ignorar o ônus, gerando litígio posterior.

15. Documentos exigíveis em servidões de linha elétrica

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, carta de sentença, mandado ou acordo judicial homologado (via judicial);
- Cópia da **Resolução Autorizativa da ANEEL** ou do Decreto que declarou a utilidade pública (DUP), com número, data de expedição, publicação oficial e descrição da linha. Não é obrigatória cópia autenticada quando a autenticidade for verificável no diário oficial ou no sítio da entidade competente — regra do art. 1.750 do CN-PE, aplicável por analogia;
- Procuração com poderes específicos para representação da outorgada, quando o caso;
- Comprovação da quitação ou da forma de pagamento da indenização.

15.2. Documentos técnicos

- **Planta da faixa de servidão**, com área total do imóvel, faixa onerada (eixo, largura, traçado), rumos, distâncias, azimutes e confrontações;
- **Memorial descritivo** da faixa, coerente com a planta e com a descrição da matrícula;
- **ART** (CREA), **RRT** (CAU) ou **TRT** (CFT) do profissional responsável, com comprovante de pagamento — uma **única** ART pode cobrir vários trabalhos técnicos, desde que os escopos constem do campo "Atividade Técnica" (CN-PE, art. 1.749 e §1º);
- Identificação completa da linha: denominação oficial, tensão nominal, natureza (transmissão ou distribuição), pontos terminais e extensão.

15.3. Documentos do imóvel

- Certidão atualizada da matrícula do imóvel **serviente**;
- Em sendo rural: **CCIR** vigente, observadas as dispensas dos arts. 1.618 e 1.624 do CN-PE;
- Em sendo rural: comprovação de quitação do **ITR**, observadas as mitigações dos arts. 1.615, 1.616, 1.619 e 1.742 do CN-PE;
- **Não se exige certificação de georreferenciamento** para o registro da servidão (item 14.4, "c");
- Inscrição imobiliária municipal e/ou IPTU vigente, no imóvel urbano;
- **Consentimento conjugal**, observado o regime de bens, por se tratar de oneração com ônus real (CC, art. 1.647, I), **dispensado no regime da separação absoluta. Em união estável não se exige vênia do companheiro**, por ausência de previsão legal;
- **Anuência do credor hipotecário apenas** na hipótese estrita do art. 1.396, parágrafo único, do CN-PE — hipoteca sobre o **dominante**, mencionada no título hipotecário, e para **cancelamento**.

15.4. Documentos das partes

- **Outorgada (credora)**: contrato social, estatuto ou ato constitutivo vigente; ata de eleição da diretoria em vigor; CNPJ; certidão simplificada da Junta Comercial ou equivalente; procuração com poderes específicos para o subscritor; documentos pessoais dos representantes legais;
- **Proprietário do serviente (devedor)**: documento oficial com foto, CPF, certidão de casamento com averbações, comprovação do regime de bens e, se o regime não for o legal supletivo, escritura de pacto antenupcial registrada.

15.5. Documentos fiscais e dispensas

- **CND federal e CND do INSS** — **dispensadas** na constituição da servidão (CN-PE, art. 1.392, §2º; ADI 394/STF);

- **ITBI** — a **instituição** de servidão administrativa **não** configura fato gerador do ITBI: não há transmissão da propriedade nem de direito real preexistente (CF, art. 156, II; CTN, art. 35), mas apenas limitação dos poderes de uso e gozo do proprietário — entendimento alinhado à jurisprudência do STJ (v.g., REsp 1.598.564). **Verifique** a legislação municipal de Sirinhaém e, havendo previsão local de incidência sobre a instituição onerosa de direitos reais, exija a guia de recolhimento. **Não cabe ao oficial declarar a não incidência nem exigir ato declaratório do fisco**: registre-se no ato o fundamento adotado;
- **ICD (ITCMD estadual)** — **não incide** na servidão **onerosa**. Sendo a servidão instituída a título **gratuito**, verifique a incidência do ICD estadual (v. item 15.6);
- **Laudêmio** — não se exige em servidões: é instituto próprio da enfiteuse e dos terrenos de marinha;
- **Emolumentos, TSNR, FERC, FERM-PJPE, FUNSEG e ISS** — recolhimento prévio por guia SICASE (v. item 15.7).

15.6. ICD (ITCMD) na servidão gratuita — atenção

Edições anteriores afirmavam, sem ressalva, que "o ITCMD não incide". A afirmação é correta apenas na servidão **onerosa** e entra em contradição com a própria minuta deste manual, que oferece a opção de servidão **gratuita**. Em Pernambuco, o tributo é o **ICD**, e a lei estadual é expressa:

***Lei estadual PE nº 13.974/2009, art. 6º, §6º, I** (acrescentado pela Lei estadual PE nº 14.882/2012). Para os efeitos desta Lei, considera-se ocorrido o fato gerador do imposto, na transmissão por doação, na data: I – da instituição de usufruto convencional ou de qualquer outro direito real.*

A mesma lei põe como fato gerador a doação, a qualquer título, de "direito real sobre bem móvel ou imóvel" (art. 1º, III), definindo doação, no art. 1º, §4º, I, como "qualquer ato ou fato não oneroso, inter vivos, que importe ou se resolva em transmissão de quaisquer bens ou direitos". A servidão **é** "outro direito real".

Consequência de bancada: na servidão instituída a título **gratuito**, exija a guia de recolhimento do ICD ou a declaração de não incidência da SEFAZ-PE, sob pena de responsabilidade do oficial pelo dever de zelar pelo imposto de transmissão (CN-PE, arts. 1.145 e 1.623, in fine; Lei nº 8.935/1994, art. 30, XI).

***CN-PE, art. 1.145.** Com exceção do recolhimento do imposto de transmissão e prova de recolhimento do laudêmio, quando devidos, nenhuma exigência relativa à quitação de débitos para com a Fazenda Pública, inclusive quitação de débitos previdenciários, fará o oficial, para o registro de títulos particulares, notariais ou judiciais, sem prejuízo do disposto neste Código quanto ao IPTU e TPEI.*

15.7. Rubricas que compõem o preço do ato em Pernambuco

Este item corrige erro grave que percorria todas as edições anteriores: **não existem em Pernambuco as rubricas FUNREJUS, FERMOJU ou FECOM-PE**. FUNREJUS é o Fundo de Reequipamento do Poder Judiciário do **Paraná** (Lei estadual PR nº 12.216/1998); FERMOJU é fundo do Judiciário do **Ceará** (FERMOJUPI, no Piauí); e não há em PE nenhuma rubrica com a sigla FECOM-PE. Nenhuma delas é fundo do Ministério Público, em Estado algum.

***CN-PE, art. 129.** As serventias extrajudiciais, quando da prestação dos serviços, deverão emitir guia de pagamento ou boleto bancário através do Sistema de Controle da Arrecadação das Serventias Extrajudiciais – SICASE, sendo obrigadas a lançar, de modo impresso, no título, traslado, certidão, ticket, etiqueta ou qualquer outro documento, físico ou digital, os valores relativos aos itens que compõem o preço final dos serviços: I – os emolumentos incidentes na prática do ato, calculado sobre a avaliação fiscal, judicial ou venal do bem ou negócio jurídico; II – a Taxa de Prestação de Serviços Notariais e Registrais – TSNR; III – o Fundo Especial do Registro Civil – FERC; IV – o Fundo Especial de Reaparelhamento e Modernização do Poder Judiciário do Estado de Pernambuco – FERM-PJPE; V – o Fundo de Segurança dos Magistrados – FUNSEG; e VI – o Imposto sobre Serviços devido ao Município – ISS.*

Rubrica	Base normativa e percentual
Emolumentos	CN-PE, art. 129, I — calculados sobre a avaliação fiscal, judicial ou venal do bem ou negócio
TSNR	CN-PE, arts. 129, II, e 135 a 140; Lei estadual PE nº 11.194/1994, modificada pela Lei estadual PE nº 11.404/1996
FERC	CN-PE, arts. 129, III, e 141; Lei estadual PE nº 11.404/1996, art. 28 — 10% dos emolumentos
FERM-PJPE	CN-PE, arts. 129, IV, e 150; Lei estadual PE nº 14.989/2013, red. da Lei nº 16.522/2018 — 1% dos emolumentos
FUNSEG	CN-PE, arts. 129, V, e 149; Lei estadual PE nº 16.521/2018 — 2% dos emolumentos
ISS	CN-PE, art. 129, VI — devido ao Município

Os valores devem ser **discriminados na guia SICASE** e lançados no ato, no traslado e na certidão (CN-PE, art. 129, §1º), e o recolhimento é **prévio** (CN-PE, art. 1.297).

PARTE III — Procedimento registral, passo a passo

16. Fluxograma da qualificação

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

Etapa 1 — Recepção e protocolização

- Recebe-se o título do apresentante (CN-PE, 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 nesta circunscrição. Se o serviente estiver em outra, o registro **não é** desta serventia;
- Lança-se a prenotação no Livro 1 — Protocolo, com número de ordem sequencial (art. 1.179), fornecendo-se 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, e a reapresentação toma **novo número de ordem**, sem remissão à anterior (art. 1.181, §2º) — **não há prorrogação automática**;
- **Prazo do oficial para registrar ou emitir nota devolutiva: 10 (dez) dias úteis** (art. 1.163, caput);
- **Prazo máximo e improrrogável para concluir o processo de registro: 20 (vinte) dias úteis** (art. 1.164);
- Todos esses prazos são contados **em dias úteis** (art. 1.162).

Etapa 3 — Qualificação registral

O oficial procede ao **exame exaustivo** do título (art. 1.185). A qualificação abrange:

- **Formal** — capacidade das partes, forma do título, requisitos da escritura pública ou, no instrumento particular, do art. 215, §1º, do CC e do art. 1.149 do CN-PE;
- **Subjetiva** — identificação e qualificação completa do credor e do devedor (arts. 1.134, 1.135, I, e 1.137). Nas servidões do art. 1.394, o credor é a concessionária, e **não há** proprietário de prédio dominante a qualificar;
- **Objetiva** — descrição precisa do imóvel serviente e da faixa onerada (arts. 1.149, III, e 1.392, caput); descrição do dominante, quando houver; existência de matrícula (art. 1.175); registro em nome do outorgante (art. 1.168);
- **Tributária** — imposto de transmissão, quando devido (ICD na servidão gratuita; ITBI na hipótese de previsão municipal), emolumentos, TSNR e demais rubricas do art. 129;
- **De ofício** — **consulta à CNIB** em nome do outorgante, com registro do código de consulta (CNN/CNJ-Extra, art. 320-F; CN-PE, art. 1.146, §3º). Faça-a **nesta etapa**, e não depois de cumpridas as exigências;
- **Específica** — CCIR se rural, com as dispensas; ITR com as mitigações; representação válida; DUP e responsabilidade técnica 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) e consignação do resultado da consulta à CNIB;
- Lavra-se a **AVERBAÇÃO REFLEXA** na matrícula do imóvel **DOMINANTE**, quando existir, com remissão ao registro (art. 1.393). Na hipótese do art. 1.394, **o ato esgota-se no registro do serviente**;

- A eficácia do registro **retroage à prenotação** (art. 1.180).

Etapa 5 — Qualificação negativa → nota de exigência

Havendo óbice, o oficial:

1. Formula, **de uma só vez e articuladamente**, todas as exigências (art. 1.185, caput);
2. Expede a nota com **fundamentação clara e sucinta de fato e de direito**, vedadas expressões genéricas (art. 1.185, §2º);
3. Disponibiliza-a eletronicamente, imprimindo-a a pedido do apresentante (art. 1.185, §§3º e 4º);
4. Arquiva cópia em meio eletrônico ou físico, pelo prazo de 5 anos (art. 1.185, §§5º e 6º).

Regra de contenção. Não formule exigência sem dispositivo que a sustente, e não invoque dispositivo que a própria nota declare atendido. Novas exigências, na reapresentação, só são admissíveis nas hipóteses restritas do art. 1.185, §1º.

Etapa 6 — Reapresentação ou suscitação de dúvida

- Cumpridas as exigências, o título reingressa **dentro dos 20 dias úteis** de eficácia da prenotação e, reingressando com **cumprimento integral**, é registrado no prazo de **5 (cinco) dias úteis** (art. 1.163, §1º, III) — e não nos 10 dias úteis do caput;
- Não se conformando o interessado, requer ao oficial a **suscitação de dúvida** (art. 1.190), remetida ao juízo competente com os documentos e razões.

Etapa 7 — Conservação e comunicações

- Arquivam-se o título particular (uma via) e as notas de exigência expedidas;
- Emite-se certidão do ato quando solicitada;
- Atualiza-se o **indicador real** (Livro 4), para que a servidão apareça nas pesquisas e nas futuras certidões;
- Comunica-se a serventia do imóvel dominante, se em circunscrição diversa, para a averbação reflexa (art. 1.393);
- Em servidões de utilidade pública, verifica-se a necessidade de comunicação ao ente público ou à agência reguladora, quando houver exigência legal específica.

17. Prazos e prenotação

Etapa	Prazo	Base normativa
Prenotação no Livro 1	Imediata à apresentação	CN-PE, art. 1.179
Registro ou nota devolutiva	10 dias úteis da prenotação	CN-PE, art. 1.163, caput
Título reingressado com cumprimento integral	5 dias úteis	CN-PE, art. 1.163, §1º, III
Conclusão do processo de registro	20 dias úteis, improrrogáveis	CN-PE, art. 1.164 e §§
Eficácia da prenotação	20 dias úteis, sem prorrogação automática	CN-PE, art. 1.181 e §2º
Eficácia da prenotação em Reurb-S	40 dias úteis	CN-PE, art. 1.181, §1º
Eficácia retroativa do registro	À data da prenotação	CN-PE, art. 1.180
Suscitação de dúvida	A requerimento do apresentante	CN-PE, art. 1.190

Etapa	Prazo	Base normativa
Contagem dos prazos	Em dias e horas úteis	CN-PE, art. 1.162

Fontes federais correspondentes: Lei nº 6.015/1973, arts. 188 e 205, com a redação da Lei nº 14.382/2022 — o art. 205 fixa em **20 dias** a vigência da prenotação, número em que a LRP e o CN-PE convergem, acrescentando o Código estadual a contagem em **dias úteis**.

CN-PE, art. 1.181. *Cessarão automaticamente os efeitos da prenotação se, decorridos 20 (vinte) dias úteis da data do seu lançamento no Protocolo, o título não tiver sido registrado por omissão do interessado em atender às exigências legais.*

CN-PE, art. 1.164. *Não sendo concluído, injustificadamente, o registro ou averbação do título no prazo máximo e improrrogável de 20 (vinte) dias úteis, inexistindo qualquer exigência apresentada ao interessado ou já havendo esta sido cumprida, poderá o interessado requerer à Corregedoria Geral da Justiça ou ao Juiz Diretor do Foro local que ordene a conclusão do processo de registro, no prazo de 5 (cinco) dias úteis.*

CN-PE, art. 1.164, §1º. *Comete infração disciplinar o Oficial de Registro que, sem justa causa, deixar de concluir o processo de registro ou averbação no prazo indicado no caput deste artigo.*

18. Princípios registrais aplicáveis

Princípio	Aplicação ao registro de servidão
Legalidade e qualificação	Exame exaustivo do título e formulação articulada e simultânea das exigências (CN-PE, art. 1.185)
Especialidade objetiva	Descrição precisa do serviente e da faixa onerada, e do dominante quando houver (arts. 1.149, III, e 1.392)
Especialidade subjetiva	Identificação e qualificação das partes — credor e devedor (arts. 1.134, 1.135, I, e 1.137)
Continuidade	Imóvel matriculado (art. 1.175) e registrado em nome do outorgante (art. 1.168); não se registra ato que dependa de título anterior (art. 1.176)
Prioridade	O número de ordem no Protocolo determina a prioridade (art. 1.160); a eficácia retroage à prenotação (art. 1.180)
Publicidade	Após o registro, a servidão é oponível erga omnes; só 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	Os ônus reais, inclusive a servidão, devem constar da matrícula para serem oponíveis ao terceiro de boa-fé (Lei nº 13.097/2015, art. 54)

Precisão de citação — continuidade. O dispositivo que exige coincidência entre outorgante e titular registral é o **art. 1.168**, e não o art. 1.176:

CN-PE, art. 1.168. *Se o imóvel não estiver matriculado ou registrado **em nome do outorgante**, o Oficial exigirá a prévia matrícula e o registro do título anterior, qualquer que seja a sua natureza, para manter a continuidade do registro.*

CN-PE, art. 1.176. Ainda que o imóvel esteja matriculado, não se fará registro que dependa da apresentação de título anterior, a fim de que se preserve a continuidade do registro.

Enuncie assim, na nota e no ato: o registro pressupõe imóvel **matriculado** (art. 1.175) e **registrado em nome do outorgante** (art. 1.168), não se praticando registro que dependa da apresentação de título anterior (art. 1.176).

19. Qualificação aprofundada — pontos sensíveis

19.1. Conteúdo da nota de exigência (CN-PE, art. 1.185, §2º)

CN-PE, art. 1.185, §2º. A nota de exigência deve conter a exposição clara e sucinta das razões e dos fundamentos de fato e de direito em que o oficial de registro tiver se apoiado para a qualificação negativa do título, vedadas justificativas de devolução com expressões genéricas, tais como "para os devidos fins", "para fins de direito" e outras congêneres.

Requisitos de bancada:

- Exposição clara e sucinta das razões e dos fundamentos de fato e de direito;
- Data, identificação do Ofício e número do protocolo;
- Vedação a fórmulas genéricas e a **fundamentos probabilísticos** ("é altamente provável que..."). O fundamento de fato deve ser afirmado e verificável;
- Vedação à **inversão do ônus argumentativo**: não se exige do apresentante que "demonstre, com fundamento jurídico expresso, que o ato prescinde de autorização". O dever de fundamentar é do **oficial**;
- Articulação simultânea de todas as exigências. Novas exigências só nas hipóteses do art. 1.185, §1º;
- Cada exigência deve indicar dispositivo que efetivamente a sustente. **Não invoque, como fundamento de exigência, dispositivo que a própria nota declare atendido** em outro item.

19.2. Os seis pontos sensíveis da qualificação da servidão

1. **Coincidência exata** entre os titulares registrais e as partes da escritura (art. 1.168). Nas servidões do art. 1.394, a coincidência a verificar é apenas quanto ao **serviente**;
2. **Descrição perimetral da faixa serviente** — não basta dizer "servidão de passagem sobre o imóvel X": é preciso definir o traçado, com medidas, rumos, azimutes, área e confrontações (arts. 1.149, III, e 1.392, caput);
3. **Em servidão rural, CCIR vigente**, com as dispensas dos arts. 1.618 e 1.624, e **ITR** com as mitigações dos arts. 1.615, 1.616, 1.619 e 1.742;
4. **Hipoteca sobre o dominante** com menção da servidão no título hipotecário — verificação relevante apenas para o **cancelamento** (art. 1.396, p.ú.). Ônus e constringências sobre o **serviente** não obstam o registro (item 14.6);
5. **Servidão de utilidade pública (art. 1.394)** — aferir se o título indica a base legal da concessão, permissão ou autorização, a finalidade pública da linha ou duto e a **DUP**, com número, data de expedição e publicação;
6. **Vedação de matrícula da faixa.** A servidão, ainda que incidente sobre parcela delimitada, é registrada na matrícula do **imóvel inteiro**. É **irregular** abrir matrícula da parte onerada (CN-PE, art. 1.090, §§1º e 2º). Requerimento nesse sentido deve ser recusado por nota de exigência.

19.3. Inscrição × existência do direito

O registro é **modo de aquisição** do direito real de servidão (CC, arts. 1.227 e 1.378). Antes dele, existe entre as partes obrigação pessoal — não direito real de eficácia limitada. Qualquer impedimento à inscrição, portanto, obsta o próprio nascimento do direito real, e não apenas a sua oponibilidade.

19.4. Nota sobre duplicidade de matrícula

Caso frequente em imóveis de grande porte: constatada abertura em duplicidade, a matrícula indevida é **encerrada** administrativamente, não "cancelada". A distinção não é preciosismo — o cancelamento tem regime próprio e depende de decisão judicial.

CN-PE, art. 1.115. *A matrícula do imóvel, após aberta pelo cartório da jurisdição respectiva, na forma da lei, somente poderá ser cancelada por decisão judicial.*

CN-PE, art. 1.116, III. *A matrícula será encerrada: [...] no caso de constatação de erro evidente na sua abertura, tal como duplicidade de matrícula, desde que não acarrete prejuízo a terceiros.*

CN-PE, art. 1.125, §1º. *Se o mesmo imóvel for objeto de mais de uma matrícula, o oficial de registro de imóveis representará ao juiz competente com proposta de bloqueio administrativo de todas (§§ 3º e 4º do art. 214 da Lei n. 6.015, de 31 de dezembro de 1973) [...], salvo quando se tratar de evidente erro material, em que se constate inexistir distinção na descrição do imóvel, de sua titularidade, ou direitos reais contraditórios, hipótese em que o Registrador manterá [...] uma única matrícula para o imóvel, encerrando a outra, mediante averbação que indique a constatação de erro evidente de duplicidade e indique o número da matrícula correta do imóvel.*

Havendo transporte de atos de matrícula encerrada, exija que a planta e o memorial da faixa tenham por base, **inequivocamente**, a matrícula em vigor.

PARTE IV — Modelos de redação

Os modelos 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, de transmissão ou de distribuição).

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 UM LADO, 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 [NOME DO CÔNJUGE], que também comparece e assina em outorga uxória ou marital, na forma do art. 1.647, I, do Código Civil — **suprimir a intervenção do cônjuge se o regime for o da separação absoluta de bens**], portador(a) da Cédula de 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) ou 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 ou Poder Público:] [RAZÃO SOCIAL DA OUTORGADA / ENTE PÚBLICO], [natureza jurídica], com sede em [endereço], inscrita no CNPJ/MF sob nº [], **concessionária / permissionária / autorizatória do serviço público de [transmissão / distribuição] de energia elétrica**, 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].

Nota de preenchimento: a denominação da outorgada deve ser **única e coerente do início ao fim do instrumento**, do cabeçalho ao fecho. Sendo o objeto uma **linha de distribuição**, a outorgada há de ser a concessionária de **distribuição**; sendo linha de transmissão, a transmissora. Divergência entre cabeçalho e corpo é vício de especialidade subjetiva (CN-PE, arts. 1.134, 1.135, I, e 1.137) e enseja retificação no tabelionato de origem.

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, ficando por isso **dispensada a sua representação ao registrador** (art. 1.624, in fine). Quanto ao ITR, [comprovações de pagamento dos 5 últimos exercícios / certidão de regularidade fiscal da RFB / declaração do interessado, sob as penas da lei, na forma do art. 1.616 do Código de Normas/PE, por ter o imóvel área inferior a 200 hectares].

Declara o(a) OUTORGANTE que o imóvel se encontra [livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais / gravado com _____, conforme R-__ ou AV-__ da matrícula, declarando as partes ciência da existência do gravame e da posposição em grau da presente servidão, pela ordem de prenotação].

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 elétrica:] O(A) OUTORGANTE constitui, em favor do(a) OUTORGADO(A), servidão administrativa perpétua de passagem para a **linha de [transmissão / distribuição] de energia elétrica [LT/LD] [__] kV [DENOMINAÇÃO DO TRECHO]**, cuja área foi declarada de utilidade pública para fins de constituição de servidão administrativa pelo [Decreto nº _____, expedido em __/__/____ / Resolução Autorizativa ANEEL nº _____, expedida em __/__/____], publicado(a) 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/CFT] nº [____], [ART/RRT/TRT] nº [____], que ficam arquivados nesta Serventia e integram este instrumento. A área e o perímetro aqui declarados devem ser **idênticos** aos do memorial e aos de qualquer outra cláusula deste instrumento que a eles se refira.

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 sua finalidade, 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 linha elétrica:] 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, combustíveis 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 da **ABNT NBR 5422:2024**.

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. **Bloco fiscal obrigatório nesta opção:** as partes declaram ciência de que a instituição gratuita de direito real é fato gerador do ICD estadual (Lei estadual PE nº 13.974/2009, art. 1º, III e §4º, I, e art. 6º, §6º, I, com a redação da Lei estadual PE nº 14.882/2012), apresentando neste ato [guia de recolhimento nº _____, no valor de R\$ _____ / declaração de não incidência ou de isenção expedida pela SEFAZ-PE em ____/____/____], que fica arquivada nesta Serventia.

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

[OPÇÃO A — à vista:] O valor ajustado é pago neste ato, mediante [transferência bancária ou 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].

CLÁUSULA SEXTA — DO REGISTRO. As partes declaram ciência de que o direito real de servidão **somente se adquire com o REGISTRO** na matrícula do imóvel serviente (CC, art. 1.227), [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:] 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 ____/____/____; [OPÇÃO B — rural:] CCIR nº [____] e comprovação relativa ao ITR

na forma da Cláusula Primeira; c) **consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens — CNIB** relativa ao CPF/CNPJ [____] da parte outorgante, código de consulta nº [____], [nada constando / constando ____], na forma do art. 320-F do Código de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça e do art. 1.146, §3º, do Código de Normas/PE, **dispensada a consulta quanto à outorgada, por ser a adquirente do direito real** (art. 320-H, §2º, do CNN/CNJ-Extra); d) [demais certidões facultativas apresentadas ou expressamente dispensadas pelas partes, cientes das consequências, quando admitido].

NOTA — CND PREVIDENCIÁRIA E 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 de ITBI, se houver previsão na legislação municipal:] ITBI recolhido conforme guia nº [____], no valor de R\$ [____], expedida pela Prefeitura de [____]; [OPÇÃO B — não incidência:] as partes consignam que a **instituição** de servidão não configura transmissão de propriedade ou de direito real preexistente (CTN, art. 35), não se verificando fato gerador do ITBI, verificada a legislação do Município de [____], cuja aferição compete ao fisco municipal; [OPÇÃO C — servidão gratuita:] ICD conforme o bloco fiscal da Cláusula Quarta, OPÇÃO B.

Emolumentos: R\$ [____]. **TSNR:** R\$ [____]. **FERC:** R\$ [____]. **FERM-PJPE:** R\$ [____]. **FUNSEG:** R\$ [____]. **ISS:** R\$ [____]. Guia SICASE nº [____] (CN-PE, art. 129 e §1º).

E, de como assim o disseram, dou fé. A pedido, lavrei este instrumento, que, depois de lido e achado conforme, aceitam, outorgam e assinam, **dispensadas as testemunhas, na forma do art. 252 do Código de Normas/PE** [ou: presentes as testemunhas ____ e ____]. Ato protocolado sob nº de ordem [____].

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

CN-PE, art. 252. Nos instrumentos públicos as testemunhas são dispensadas, ressalvados os testamentos e nas hipóteses em que, por lei, o requisito seja essencial à validade do ato.

Nota de qualificação da minuta. Na servidão administrativa (OPÇÃO B da Cláusula Segunda), conferir a DUP vigente — data de **expedição**, não de publicação, para o cômputo do quinquênio do art. 10 do DL nº 3.365/1941 — e a cadeia de representação da outorgada. No imóvel rural, o CCIR é de consignação obrigatória (art. 1.392, §1º). A escritura pública é forma essencial quando o **valor do imóvel** exceder 30 salários mínimos (CC, art. 108; CN-PE, arts. 1.146 e 1.147).

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].

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, com indicação do regime de bens], [profissão], CPF nº [____], RG nº [____], domiciliado em [endereço], proprietário do imóvel objeto da matrícula nº [____] [desta Serventia / 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, azimutes, distâncias, área

onerada de ____ m², conforme planta e memorial descritivo arquivados], destinando-se a [FINALIDADE].

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

[Em sendo rural: CCIR nº ____, exercício ____, consignado na escritura na forma do art. 1.392, §1º, do CN-PE.]

[Em sendo gratuita: ICD recolhido conforme guia nº ____ / declaração de não incidência da SEFAZ-PE arquivada.]

CNIB: consulta realizada em [DATA], em nome do outorgante, código nº ____, [nada constando / constando ____] (CNN/CNJ-Extra, art. 320-F; CN-PE, art. 1.146, §3º).

Emolumentos: R\$ _____. TSNR: R\$ _____. FERC: R\$ _____. FERM-PJPE: R\$ _____. FUNSEG: R\$ _____. ISS: R\$ _____. Guia SICASE nº _____.

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 / do Registro 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\$ _____. FERC: R\$ _____. FERM-PJPE: R\$ _____. FUNSEG: R\$ _____. ISS: R\$ _____. Guia SICASE nº _____.

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

23. Modelo de REGISTRO de SERVIDÃO ADMINISTRATIVA de linha elétrica

Modelo específico para a hipótese do art. 1.394 do CN-PE: servidão administrativa de eletroduto — **linha de transmissão ou de distribuição** — 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 / DISTRIBUIÇÃO] 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 [RAZÃO SOCIAL DA OUTORGADA, CNPJ ____, sede ____], **concessionária / permissionária / autorizatória do serviço público de [transmissão / distribuição] de energia elétrica**, na forma do [Contrato de Concessão nº ____ / ato de outorga nº ____].

_____] firmado com o 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].

DECLARAÇÃO DE UTILIDADE PÚBLICA: [Resolução Autorizativa ANEEL nº _____, expedida em _____ / Decreto nº _____, expedido em _____], publicado(a) 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 / Distribuição] [DENOMINAÇÃO], em _____ kV, no trecho entre _____ e _____. O acordo foi celebrado dentro do quinquênio do art. 10 do Decreto-Lei nº 3.365/1941, contado da **expedição** do ato declaratório.

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

PARTES. CREDORA (outorgada): [RAZÃO SOCIAL], pessoa jurídica de direito privado, CNPJ nº _____, sede em _____, representada na forma de seu estatuto social por _____, 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 / Distribuição] de Energia Elétrica [DENOMINAÇÃO], em _____ kV, sobre faixa de servidão com _____ metros de largura e área total onerada de _____ m², conforme planta e memorial descritivo assinados por _____, [CREA/CAU/CFT] nº _____, [ART/RRT/TRT] nº _____, arquivados nesta Serventia. A faixa tem traçado [descrever em rumos, azimutes, distâncias e confrontações]. O ônus incide sobre parcela do imóvel e é registrado na matrícula do imóvel **inteiro**, sendo irregular a abertura de matrícula da faixa onerada (CN-PE, art. 1.090, §§1º e 2º).

RESTRIÇÕES: Na faixa de servidão fica vedado ao proprietário: a) construir edificações de qualquer espécie; b) plantar espécies 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 quitação lançada na escritura, abrangendo a faixa de servidão, as praças de torre e os danos remanescentes. O valor não foi objeto de exame por esta Serventia, por não integrar a qualificação registral.

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

[Em sendo rural: CCIR nº _____, exercício _____, consignado na escritura (art. 1.392, §1º, c/c art. 1.624 do CN-PE); ITR comprovado na forma do art. [1.615 / 1.616] do CN-PE. **Não se exigiu certificação de georreferenciamento**, por não ser a servidão hipótese de desmembramento, parcelamento, remembramento ou transferência (LRP, art. 176, §§3º e 4º; Decreto nº 4.449/2002, art. 10, red. do Decreto nº 12.689/2025).]

[Havendo ônus anteriores: Consigna-se que os gravames [R-__, AV-__] subsistem com a sua precedência, sendo-lhes **posposta** em grau a presente servidão, pela ordem de prenotação (LRP, art. 186; CN-PE, arts. 1.160 e 1.180).]

CNIB: consulta realizada em [DATA], em nome do outorgante, código nº _____, [nada constando / constando _____], dispensada quanto à outorgada, adquirente do direito real (CNN/CNJ-Extra, arts. 320-F e 320-H, §2º; CN-PE, art. 1.146, §3º).

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

Emolumentos: R\$ _____. TSNR: R\$ _____. FERC: R\$ _____. FERM-PJPE: R\$ _____. FUNSEG: R\$ _____. ISS: R\$ _____. Guia SICASE nº _____.
Sirinhaém/PE, [data]. O Oficial — [Nome].

24. Modelo de AVERBAÇÃO de CANCELAMENTO ou EXTINÇÃO

AVERBAÇÃO Nº AV-[Z], na Matrícula nº [____] — imóvel SERVIENTE

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

TÍTULO: [Escritura pública de renúncia lavrada em ____ (CC, art. 1.388, I) / Mandado ou carta de sentença extraída dos autos nº ____ / Instrumento de resgate pelo dono do prédio serviente (CC, art. 1.388, III) / Consolidação em razão da reunião dos imóveis no domínio da mesma pessoa (CN-PE, art. 1.397, caput) / Sentença de extinção por supressão das obras ou por não uso durante 10 anos contínuos, com autorização judicial (CN-PE, art. 1.397, parágrafo único) / Decreto de revogação da declaração de utilidade pública].

[Anuência do credor hipotecário, conforme requerimento e instrumento juntados, **exclusivamente** na hipótese do art. 1.396, parágrafo único, do Código de Normas/PE: hipoteca sobre o prédio dominante, com menção da servidão no título hipotecário.]

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 da extinção na matrícula nº [____], imóvel DOMINANTE [desta Serventia / da Serventia de ____].

Emolumentos: R\$ _____. TSNR: R\$ _____. FERC: R\$ _____. FERM-PJPE: R\$ _____. FUNSEG: R\$ _____. ISS: R\$ _____. Guia SICASE nº _____.
Sirinhaém/PE, [data]. O Oficial — [Nome].

25. Modelo de NOTA DE EXIGÊNCIA

A nota deve atender aos requisitos do art. 1.185 do CN-PE: razões claras e sucintas, fundamentação de fato e de direito, vedação a expressões genéricas e a fundamentos probabilísticos, e articulação simultânea das exigências. **Só se formula exigência que tenha dispositivo a sustentá-la.**

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 [____/____/____] (20 dias úteis — 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 formula **simultaneamente** as seguintes EXIGÊNCIAS, a serem atendidas dentro do prazo de eficácia da prenotação:

Exigência nº 1 — Especialidade objetiva (arts. 1.149, III, e 1.392, caput, do CN-PE). A escritura descreve o prédio serviente apenas pelo endereço, sem as medidas perimetrais, a área e as confrontações constantes da matrícula nº [____], e não delimita a faixa de servidão. Necessário aditamento com descrição completa do imóvel e da faixa onerada, acompanhado de planta e memorial descritivo firmados por profissional habilitado, com ART, RRT ou TRT (art. 1.749, §2º, do CN-PE). [Quando houver divergência de área entre

corpo, memorial e demais cláusulas do instrumento, indicar os três valores e exigir que o instrumento retificador defina, de forma inequívoca, a área total onerada e os perímetros correspondentes.]

Exigência nº 2 — CCIR (art. 1.392, §1º, c/c arts. 1.618 e 1.624 do CN-PE). Sendo rural o imóvel serviente, o CCIR deve ser apresentado e consignado na escritura. A exigência fica **suprida** se o certificado houver sido apresentado ao tabelião e consignado no instrumento (art. 1.624, in fine) ou se já constar da matrícula (art. 1.618); na impossibilidade de apresentação, admite-se a prova do encaminhamento do cadastramento ou recadastramento ao INCRA (art. 1.624, parágrafo único).

Exigência nº 3 — ITR (Lei nº 9.393/1996, art. 21; art. 1.615 do CN-PE). Comprovação do pagamento dos 5 (cinco) últimos exercícios, ou certidão de regularidade fiscal da RFB. Tendo o imóvel área inferior a 200 hectares, a comprovação pode ser substituída por **declaração** do interessado ou procurador, sob as penas da lei (art. 1.616 do CN-PE).

Exigência nº 4 — Especialidade subjetiva (arts. 1.134, 1.135, I, e 1.137 do CN-PE). [Descrever a divergência concreta — por exemplo, denominação da outorgada diversa no cabeçalho e no corpo do instrumento.] Sendo o objeto do título linha de [transmissão / distribuição], a outorgada há de ser a concessionária dessa atividade, indicada de forma **única e coerente do início ao fim do instrumento**. Sane-se por averbação retificadora no tabelionato de origem ou, tratando-se de pessoas jurídicas distintas, por escritura de rerratificação.

Exigência nº 5 — Servidão administrativa: base da outorga e DUP (art. 1.394 do CN-PE; DL nº 3.365/1941, art. 10; Lei nº 9.074/1995, art. 10). A escritura não indica a base legal da concessão, permissão ou autorização, nem o ato declaratório de utilidade pública. Necessária a juntada da Resolução Autorizativa da ANEEL ou do Decreto, com **data de expedição**, publicação oficial e descrição da linha, e a respectiva indicação na escritura.

Exigência nº 6 — Continuidade (art. 1.168 do CN-PE). A escritura indica como proprietário do imóvel serviente [NOME], divergente do titular constante da matrícula [NOME REGISTRAL]. Necessário o prévio registro do título anterior, para manter a continuidade.

Considerações técnicas — itens verificados sem geração de exigência. Consigne aqui, expressamente, o que foi examinado e **não** gerou óbice, com o respectivo fundamento. Exemplos redigidos:

- **CND previdenciária e federal.** Dispensadas na constituição da servidão (art. 1.392, §2º, do CN-PE; ADI 394/STF; PP CNJ nº 0001230-82.2018.2.00.0000). Item atendido por força normativa.
- **Servidão sem prédio dominante específico.** Aplica-se o art. 1.394 do CN-PE: o ato esgota-se no registro na matrícula do serviente, dispensada a averbação reflexa e **não se exigindo** matrícula, certidão, qualificação ou descrição de prédio dominante.
- **Hipotecas [R-__, R-__]. Não impedem** o registro da servidão, que a elas será posposta em grau pela ordem de prenotação (LRP, art. 186; CN-PE, arts. 1.160 e 1.180). O imóvel hipotecado é livremente onerável (CC, art. 1.475), e o consentimento do credor hipotecário só é exigível na hipótese estrita do art. 1.396, parágrafo único, do CN-PE. **A título de orientação, sem caráter de exigência:** as hipotecas com mais de 30 anos da data do contrato, sem renovação, são passíveis de cancelamento administrativo (art. 1.373, IV, do CN-PE; CC, art. 1.485; LRP, art. 238); e a servidão posposta pode ser atingida pela excussão da garantia anterior (CC, art. 1.499, VI; CPC, art. 908, §1º), de modo que obter a anuência do credor é do interesse da própria outorgada.
- **Penhoras e arresto [AV-__, R-__]. Não obstam** o registro: constrição judicial não é indisponibilidade, e a eventual ineficácia do ato perante os exequentes (CPC, art. 792, IV e §1º) é matéria processual, alheia à qualificação registral. No espírito do art. 1.746 e seu parágrafo único do CN-PE, **recomenda-se, sem caráter de exigência**, a comunicação do registro aos juízos das execuções, admitida, alternativamente, declaração responsável do apresentante.

- **Declaração de inexistência de ônus incompatíveis.** Não há contradição com o estado registral quando a declaração se refere a ônus **incompatíveis** com a servidão: hipoteca, penhora e arresto não o são, pois convivem com o direito real posposto. Consigna-se a posposição no próprio registro, para ciência de terceiros.
- **Consulta à CNIB — já realizada nesta qualificação.** Nos termos do art. 320-F do Código de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (Provimento nº 149/2023, com a redação do Provimento nº 188/2024) e do art. 1.146, §3º, do Código de Normas/PE, procedeu-se à consulta à Central Nacional de Indisponibilidade de Bens em nome do **outorgante** (CPF/CNPJ [____]) — código de consulta nº [____] —, [nada constando / constando ____]. Fica dispensada a consulta quanto à outorgada, por ser a adquirente do direito real (art. 320-H, §2º). O resultado será consignado no corpo do ato registral. Sobrevindo indisponibilidade na vigência da prenotação, o registro do título anteriormente prenotado não fica impedido, comunicando-se o ato ao juízo (art. 320-I, §3º).
- **Outorga conjugal.** Tratando-se de pessoa jurídica, não há outorga a ser dada; a qualificação do representante societário como casado é meramente informativa. Tratando-se de pessoa física, exige-se o consentimento do cônjuge (CC, art. 1.647, I), **dispensado no regime da separação absoluta**; em união estável, não se exige vênua do companheiro.

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

Esta nota foi elaborada de forma articulada e única, sendo defeso o acréscimo de novas exigências em reapresentação, salvo nas hipóteses do art. 1.185, §1º, do Código de Normas/PE. O interessado, não se conformando ou não podendo satisfazer as exigências, poderá requerer a **suscitação de dúvida**, nos termos do art. 1.190. Atendidas as exigências e reingressando o título com **cumprimento integral** na vigência da prenotação, o registro será praticado no prazo de **5 (cinco) dias úteis** (art. 1.163, §1º, III).

PARTE V — Check-lists operacionais

Os check-lists a seguir devem ser utilizados pelo escrevente ou registrador antes da prática do ato. São cinco blocos: documentos e título; conteúdo do título; tributos e comunicações; operacional; e específico para servidão administrativa de linha elétrica.

Como usar. (1) Para **toda** servidão, civil ou administrativa, aplicar os Check-lists 1 a 4. (2) Para servidão administrativa de linha elétrica, aplicar **adicionalmente** o Check-list 5. (3) As lacunas geram exigências articuladas, reunidas em **uma única** nota (CN-PE, art. 1.185, caput). (4) Arquivar o check-list preenchido como peça interna de qualificação.

Ressalva geral — servidões sem prédio dominante específico. Nas servidões de utilidade pública sem prédio dominante específico (oleoduto, gasoduto, eletroduto, aqueduto e assemelhadas — **CN-PE, art. 1.394**), **não se aplicam** os itens que pressupõem a existência, a matrícula, a certidão, a qualificação ou a descrição de prédio dominante. Nessas servidões o credor é o Poder Público, o órgão público ou a concessionária, permissionária ou autorizatória, e o ato **esgota-se no registro na matrícula do serviente**, dispensada a averbação reflexa. Os itens marcados com (§) ficam automaticamente afastados nessa hipótese.

Identificação do protocolo: protocolo nº ____; data da prenotação ____/____/____; apresentante ____; contato ____; matrícula serviente ____; matrícula dominante ____ (§); natureza ____; escrevente ____; prazo até ____/____/____; resultado ____.

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 do CN-PE, expressamente indicado e identificado.
- () Forma observada: **instrumento original**, tratando-se de título particular (art. 1.148, caput). A cópia autenticada por tabelião serve para os **documentos instrutórios** (art. 1.171) e para os documentos de identificação das partes (art. 1.148, §3º) — **não** para o título.
- () Reconhecimento de firma das partes e das **2 (duas) testemunhas** nos títulos particulares — **sempre obrigatório** (art. 1.149, §1º e VIII), dispensado apenas se intervier agente do SFH. O registrador **não** reconhece firmas (art. 1.149, §2º).
- () Selo digital ou assinatura eletrônica do tabelionato, conferida pelo SAEC/SERP, quando enviado eletronicamente.
- () **Valor do imóvel** (valor fiscal) superior a 30 vezes o maior salário mínimo: escritura pública é forma **essencial** (CC, art. 108; CN-PE, arts. 1.146 e 1.147) — o critério **não** é o valor atribuído à servidão ou à indenização.

B. Identificação dos imóveis e das matrículas

- () Certidão atualizada da matrícula do imóvel **SERVIENTE**.
- () (§) Certidão atualizada da matrícula do imóvel **DOMINANTE** (de inteiro teor, se em outra circunscrição).
- () Existência de matrícula do serviente (art. 1.175) e, (§) havendo dominante, também deste.
- () Imóvel serviente registrado **em nome do outorgante** — continuidade (art. 1.168); não se pratica registro que dependa de título anterior (art. 1.176).
- () Verificado que **não se abre matrícula da faixa onerada** (art. 1.090, §§1º e 2º).

C. Documentos complementares

- () CCIR, se rural (art. 1.392, §1º), observadas as dispensas: consignação pelo tabelião (art. 1.624, in fine); CCIR já constante da matrícula (art. 1.618); prova de encaminhamento ao INCRA (art. 1.624, p.ú.).
- () ITR, se rural: comprovantes dos 5 últimos exercícios ou certidão da RFB (art. 1.615); substituível por declaração nos imóveis com menos de 200 ha (art. 1.616); não exigível nas hipóteses do art. 1.619; dispensado nos atos inerentes à desapropriação (art. 1.742).
- () Planta e memorial descritivo da faixa onerada, com medidas perimetrais, rumos, azimutes, área e confrontações.
- () **Não se exige** certificação de georreferenciamento pelo INCRA para o registro da servidão — a exigência é restrita a desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência, e só volta a incidir em **21/10/2029** (LRP, art. 176, §§3º e 4º; CN-PE, art. 1.613; Decreto nº 4.449/2002, art. 10, red. do Decreto nº 12.689/2025).
- () ART (CREA), RRT (CAU) ou TRT (CFT) do profissional responsável, com comprovante de pagamento — os três equiparados (art. 1.749, §2º).
- () Procurações em via original ou cópia autenticada, com poderes específicos.
- () Documentos pessoais dos comparecentes, quando exigíveis (art. 1.136).
- () (§) Anuência do credor hipotecário **apenas** na hipótese do art. 1.396, p.ú.: hipoteca sobre o **dominante**, mencionada no título hipotecário, e para **cancelamento** da servidão.
- () Consentimento conjugal, observado o regime de bens, por se tratar de oneração com ônus real (CC, art. 1.647, I), **dispensado no regime da separação absoluta. Em união estável não se exige vênio do companheiro.**

D. Servidão de utilidade pública (art. 1.394)

- () Identificação do credor: Poder Público, órgão público, autarquia, empresa estatal ou concessionária, permissionária ou autorizatória.
- () Indicação da base legal da concessão ou outorga (lei autorizativa, contrato de concessão, ato de outorga) e do ato declaratório de utilidade pública.
- () Descrição técnica da faixa (oleoduto, gasoduto, eletroduto, aqueduto).

E. Usucapião de servidão (art. 1.395)

- () Sentença transitada em julgado, com a respectiva certidão, carta de sentença ou mandado.
- () Requisitos de continuidade e especialidade atendidos no mandado.
- () Identificação clara de tratar-se de servidão **APARENTE** — única passível de usucapião.
- () Comprovação do prazo: **10 anos** com título; **20 anos** sem título (art. 1.395 e p.ú.).

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.
- () Nas servidões do art. 1.394: qualificação da **outorgada** — razão social, CNPJ, sede, natureza da outorga (concessão, permissão ou autorização) e **atividade correta (transmissão ou distribuição)**, coerente com o objeto do título.
- () Denominação da outorgada **única e coerente do cabeçalho ao fecho** do instrumento.
- () Coincidência exata entre nome e CPF/CNPJ das partes na escritura e os titulares constantes da matrícula (art. 1.168).
- () Havendo cônjuge, indicação do regime de bens e do consentimento, quando exigível.
- () Em pessoa jurídica: representação na forma do contrato ou estatuto social, com prova da investidura.

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

- () (§) Descrição completa do prédio **DOMINANTE** conforme matrícula.
- () Descrição completa do prédio **SERVIENTE** conforme matrícula.
- () Delimitação da faixa onerada, com medidas, rumos, azimutes, área e confrontações, e indicação do percurso (planta e memorial).
- () **Coerência numérica interna:** a área e o perímetro da faixa devem ser os mesmos no corpo do instrumento, no memorial e em toda cláusula que a eles se refira. Divergência gera exigência de retificação.
- () Indicação da natureza da servidão (passagem, aqueduto, eletroduto, vista, esgoto, gotejamento).
- () Classificação: contínua ou descontínua; aparente ou não aparente.
- () Indicação de gratuidade ou onerosidade; em sendo onerosa, valor, forma e prazo de pagamento.
- () Modo de exercício, restrições e demais condicionamentos.
- () Prazo: perpétua ou por tempo determinado.

C. Cláusulas usuais a conferir

- () Cláusula expressa de **constituição de servidão** — e não mera permissão de uso ou comodato.
- () Referência às normas civis aplicáveis (CC, arts. 1.378 a 1.389).
- () Cláusula de manutenção das obras (CC, art. 1.380) e responsabilidade por benfeitorias.
- () Cláusula de transmissibilidade — a servidão acompanha o imóvel; redundante, mas comum.

28. Check-list 3 — Tributos, emolumentos e comunicações

A. Recolhimentos prévios (art. 1.297)

- () Emolumentos e **TSNR** conforme a Tabela vigente do TJPE, por guia SICASE.
- () **FERC** (10% dos emolumentos — arts. 129, III, e 141).
- () **FERM-PJPE** (1% dos emolumentos — arts. 129, IV, e 150).
- () **FUNSEG** (2% dos emolumentos — arts. 129, V, e 149).
- () **ISS** (art. 129, VI).
- () Valores discriminados no ato, no traslado e na certidão (art. 129, §1º).
- () **Não existem em PE as rubricas FUNREJUS, FERMOJU ou FECOM-PE** — não as lance em nenhum ato.

B. Imposto de transmissão

- () **ITBI:** a instituição de servidão **não** é fato gerador (CTN, art. 35; CF, art. 156, II; STJ, REsp 1.598.564). **Verificar** a legislação do Município de Sirinhaém e, havendo previsão local de incidência sobre a instituição onerosa de direitos reais, exigir a guia. **Não declarar a não incidência** nem exigir ato declaratório do fisco: registrar no ato o fundamento adotado.
- () **ICD (ITCMD): não incide** na servidão onerosa. Sendo a servidão **gratuita**, exigir guia de recolhimento ou declaração de não incidência da SEFAZ-PE (Lei estadual PE nº 13.974/2009, art. 1º, III e §4º, I, e art. 6º, §6º, I, red. da Lei nº 14.882/2012; CN-PE, arts. 1.145 e 1.623, in fine).

C. Dispensas legais

- () CND do INSS e certidão conjunta RFB/PGFN **dispensadas** (art. 1.392, §2º), independentemente da natureza do proprietário.
- () **Laudêmio** não se exige em servidões — instituto próprio da enfiteuse e dos terrenos de marinha.
- () Prova de quitação de outros débitos tributários é **inexigível** (art. 1.623), ressalvado o dever de zelar pelo imposto de transmissão.

D. Comunicações e atualizações

- () Atualizar o indicador real (Livro 4).
- () Emitir certidão do ato a pedido do apresentante.
- () (§) Comunicar à serventia do imóvel dominante, se em circunscrição diversa, para a averbação reflexa (art. 1.393).
- () Em servidões de utilidade pública, verificar necessidade de comunicação ao ente público ou à agência reguladora, havendo exigência legal específica.
- () Havendo ordem de indisponibilidade superveniente registrada na vigência da prenotação, comunicar ao juízo a prática do ato (CNN/CNJ-Extra, art. 320-I, §3º).

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

A. Antes da prenotação

- () Conferência preliminar da existência de matrícula do imóvel **serviente** e (§), havendo dominante, também deste.
- () Competência territorial da serventia em relação ao imóvel **SERVIENTE**.
- () Verificação de que o pedido **não** envolve abertura de matrícula da faixa onerada (art. 1.090, §§1º e 2º).
- () Identificação do apresentante e emissão do recibo (art. 1.182).

B. Na prenotação (Livro 1 — Protocolo)

- () Lançar no Protocolo, com número de ordem sequencial (art. 1.179).
- () Iniciar contagem dos **20 dias úteis** de eficácia da prenotação (art. 1.181) — sem prorrogação automática (§2º).
- () Iniciar contagem dos **10 dias úteis** para registro ou nota devolutiva (art. 1.163, caput) e dos **20 dias úteis** improrrogáveis para conclusão do processo (art. 1.164).
- () Lançar data e número de prenotação no corpo do título (art. 1.165) e fornecer recibo.
- () **Consulta à CNIB** em nome do **outorgante/devedor** — dispensada quanto ao adquirente (CNN/CNJ-Extra, art. 320-H, §2º) —, com registro do código de consulta e consignação do resultado no ato (arts. 320-F e 320-I do CNN/CNJ-Extra; CN-PE, art. 1.146, §3º). **A consulta é feita nesta fase, e não após o cumprimento das exigências.** Havendo indisponibilidade superveniente à prenotação, o registro do título anteriormente prenotado não fica impedido, comunicando-se o ato ao juízo (art. 320-I, §3º).

C. Lavratura do REGISTRO no imóvel SERVIENTE

- () Atribuir número de ordem do ato (R-X).
- () Indicar a natureza: "REGISTRO Nº X — SERVIDÃO PREDIAL" ou "SERVIDÃO ADMINISTRATIVA".
- () Identificar o título: espécie, livro, folhas, data, tabelionato (ou processo e vara, se judicial).
- () Qualificar credor (dono do dominante **ou** a outorgada de serviço público) e devedor (dono do serviente).
- () Descrever tipo de servidão, traçado, área onerada, prazo, gratuidade ou onerosidade e demais condições.
- () Consignar o resultado da consulta à CNIB e o respectivo código.
- () Havendo ônus anteriores, consignar a **posposição em grau** da servidão pela ordem de prenotação (LRP, art. 186; CN-PE, arts. 1.160 e 1.180).
- () Remeter à prenotação e indicar o protocolo (art. 1.165).

D. Lavratura da AVERBAÇÃO REFLEXA no imóvel DOMINANTE (§)

- () Atribuir número de ordem do ato (AV-Y).
- () Indicar: "AVERBAÇÃO Nº Y — SERVIDÃO PREDIAL EM FAVOR DESTES IMÓVEIS".
- () Remissão expressa ao registro praticado na matrícula do serviente (matrícula e R-X).
- () Estando o dominante em outra circunscrição, expedir comunicação instruída com certidão do ato (art. 1.393).
- () Em servidão do art. 1.394 — **dispensa-se** a averbação reflexa: o ato esgota-se no registro do serviente.

E. Cancelamento (extinção) — averbação

- () Confirmar o título do cancelamento, com a fonte correta: CN-PE, art. 1.397, caput (reunião de domínio) e p.º. (supressão de obras e não uso decenal, com autorização judicial); art. 1.396, caput (desapropriação); CC, art. 1.388, I a III (renúncia, cessação da utilidade, resgate), observado que o caput remete aos meios judiciais havendo impugnação do dono do dominante.
- () (§) Anuência do credor hipotecário **somente** na hipótese do art. 1.396, p.º.
- () 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.

F. Encerramento

- () Devolver o título ao apresentante com a certidão do ato praticado.
- () Arquivar: **uma via do título particular** fica arquivada, podendo ser devolvida mediante recibo se adotado arquivamento eletrônico (art. 1.148, §2º); as notas de exigência, os comprovantes de entrega e devolução e os recibos são armazenados por **5 anos** (art. 1.185, §§5º e 6º); dever geral de conservação (Lei nº 8.935/1994, art. 30, I). Os documentos **instrutórios** podem ser apresentados em cópia autenticada por tabelião (art. 1.171).
- () Atualizar índices, indicadores reais e backup eletrônico do dia.

30. Check-list 5 — Servidão administrativa de linha elétrica (transmissão ou distribuição)

Aplicar **cumulativamente** com os Check-lists 1 a 4. Os itens abaixo são adicionais e refletem as peculiaridades da servidão administrativa de eletroduto (CN-PE, art. 1.394). Lembre-se de que todos os itens marcados (§) nos check-lists anteriores ficam afastados.

A. Qualificação do regime jurídico

- () Verificar a qualificação da CREDORA como Poder Público, órgão público, autarquia, empresa estatal ou empresa concessionária, permissionária ou autorizatória de serviço público de **transmissão ou de distribuição** de energia elétrica (Decreto nº 35.851/1954; Lei nº 9.074/1995, art. 10). **Linha de distribuição é hipótese legítima** — não devolver título por esse motivo.
- () Verificar a coerência entre a **atividade da outorgada** e o **objeto do título**: LD para distribuidora, LT para transmissora.
- () Verificar a indicação, na escritura, do contrato de concessão ou do ato de outorga da ANEEL, com número e data.
- () Verificar a juntada e a indicação da **DUP** (Resolução Autorizativa ANEEL ou Decreto), com: número e **data de expedição**; publicação oficial (DOU/DOE); descrição da linha autorizada (denominação, tensão, pontos terminais).

- () **Não caducidade do ato declaratório:** a **escritura (acordo) deve ter sido lavrada, ou a ação proposta, dentro de 5 (cinco) anos contados da data de expedição** do ato (DL nº 3.365/1941, art. 10). **O registro pode ser requerido depois desse prazo**, desde que o acordo tenha sido celebrado dentro dele. Caducado o ato sem acordo nem ação, o mesmo bem só pode ser objeto de nova declaração após um ano.

B. Documentação técnica

- () Planta da faixa de servidão, com escala, eixo da linha, largura, traçado, rumos, distâncias, azimutes e confrontações.
- () Memorial descritivo correspondente à planta, com área e perímetro coincidentes com os do corpo da escritura.
- () ART (CREA), RRT (CAU) ou TRT (CFT), com comprovante de pagamento — uma única ART pode cobrir vários trabalhos técnicos (art. 1.749, caput e §1º).
- () **Largura da faixa:** aceitar a **declarada no título** quando acompanhada de planta e memorial firmados por profissional habilitado. **Não há largura normativa por classe de tensão:** ela resulta do projeto, segundo a **ABNT NBR 5422:2024**. O oficial **não faz juízo técnico próprio**.
- () **Não exigir** certificação de georreferenciamento pelo INCRA (item 14.4, "c").

C. Documentação societária da outorgada

- () Contrato ou estatuto social vigente, com a última alteração consolidada.
- () Ata de eleição da diretoria ou dos administradores em vigor.
- () Certidão simplificada da JUCEPE ou equivalente de outra unidade da federação, se a sede for em outro Estado.
- () Procuração com poderes específicos para o signatário da escritura.
- () Documentos pessoais dos representantes legais signatários.

D. Conteúdo específico da escritura

- () Designação clara da **SERVIDÃO ADMINISTRATIVA** — e não de mera servidão civil.
- () Finalidade: "passagem e manutenção de linha de [transmissão / distribuição] de energia elétrica".
- () Denominação oficial da linha, tensão nominal (kV) e pontos terminais ou trecho, conforme a documentação da outorga.
- () Largura da faixa (em metros) e área onerada total, coerentes em todo o instrumento.
- () Rol completo das restrições ao proprietário: edificar; plantio arbóreo de porte; armazenagem de inflamáveis; movimentação de terra sem anuência.
- () Direito de acesso da outorgada à faixa, a qualquer tempo.
- () Faculdade de poda e supressão vegetal.
- () Valor da indenização, com declaração de quitação ou forma e prazo de pagamento — **sem exame do valor pelo oficial**.
- () Prazo da servidão (em regra, perpétuo, enquanto subsistir a destinação pública).
- () Indicação expressa de que se trata de servidão **sem prédio dominante específico** (art. 1.394).

E. Particularidades em imóveis rurais

- () CCIR, com as dispensas dos arts. 1.618 e 1.624 do CN-PE.
- () ITR, com as mitigações dos arts. 1.615, 1.616, 1.619 e 1.742 do CN-PE.
- () **Georreferenciamento: não exigível** para o registro da servidão (Decreto nº 4.449/2002, art. 10, red. do Decreto nº 12.689/2025 — exigência suspensa até 21/10/2029 e restrita a desmembramento, parcelamento, remembramento e transferência).

- () Havendo Reserva Legal averbada, verificar se a faixa incide sobre ela. A manifestação do órgão ambiental é providência do **licenciamento do empreendimento**, e não condição do registro; o documento, se apresentado, é arquivado.

F. Particularidades fiscais e finais

- () **ITBI**: verificar a legislação municipal de Sirinhaém; não declarar a não incidência nem exigir ato declaratório do fisco; registrar no ato o fundamento adotado.
- () **ICD**: exigir apenas na hipótese de servidão **gratuita**.
- () Recolhimento de emolumentos, TSNR, FERC, FERM-PJPE, FUNSEG e ISS por guia SICASE (art. 129 e §1º).
- () **Dispensa da averbação reflexa** (art. 1.394) — o ato é único, no serviente.
- () Consulta à CNIB consignada no ato, com o código.
- () Comunicação à outorgada da efetivação do registro, mediante certidão.
- () Arquivamento da DUP, planta, memorial, ART/RRT/TRT e demais documentos, para conservação.

Folha de conclusão da qualificação

Resultado:

- () **QUALIFICAÇÃO POSITIVA** — título apto a registro. Lavar REGISTRO no serviente e, havendo dominante, AVERBAÇÃO reflexa.
- () **QUALIFICAÇÃO NEGATIVA** — vícios sanáveis. Lavar NOTA DE EXIGÊNCIA articulada, simultânea e fundamentada (art. 1.185).
- () **SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA** — requerida pelo apresentante (art. 1.190).

Itens pendentes e exigências formuladas: _____

Escrevente ou Substituto: _____ Data: ____/____/____

Oficial Registrador: _____ Data: ____/____/____

PARTE VI — Quadros-resumo e referências

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

Artigo	Conteúdo essencial	Aplicação prática
Art. 129	Rubricas do preço do ato: emolumentos, TSNR, FERC, FERM-PJPE, FUNSEG e ISS	Lançamento na guia SICASE e no ato
Art. 252	Testemunhas dispensadas nos instrumentos públicos	Fecho da escritura de servidão
Art. 1.090, §§1º e 2º	Vedação de matrícula de parte do imóvel onerada por servidão	Recusar pedido de matrícula da faixa
Art. 1.115 e 1.116, III	Matrícula só se cancela por decisão judicial; duplicidade gera encerramento	Precisão de linguagem nos atos
Art. 1.133	Provocação do registro por qualquer pessoa	Apresentação do título
Art. 1.134 e 1.137	Especialidade subjetiva	Conferir CPF/CNPJ, estado civil, regime de bens
Art. 1.135, I	Dominante = credor; serviente = devedor	Escrituração do ato
Art. 1.142	Títulos admitidos a registro	Em regra, escritura pública
Art. 1.145 e 1.623	Vedação de sanção política, ressalvado o imposto de transmissão	Limite às exigências fiscais
Art. 1.146 e 1.147	Escritura pública essencial acima de 30 salários mínimos, pelo valor do imóvel	Forma do título
Art. 1.146, §3º	Consulta obrigatória à CNIB	Consignar o código no ato
Art. 1.148	Título particular: original; §2º, via arquivada; §3º, cópia dos documentos das partes	Forma de apresentação
Art. 1.149	Requisitos do instrumento particular; §1º, firma sempre reconhecida	Qualificação formal
Art. 1.160 e 1.180	Prioridade pelo número de ordem; eficácia retroage à prenotação	Posposição de grau dos ônus
Art. 1.162	Prazos em dias e horas úteis	Contagem
Art. 1.163	10 dias úteis para registrar ou devolver; §1º, III, 5 dias úteis no reingresso	Prazos do oficial
Art. 1.164	20 dias úteis improrrogáveis para concluir; infração disciplinar	Controle interno
Art. 1.165	Consignação da data e do número da prenotação	Corpo do registro
Art. 1.168	Registro em nome do outorgante — continuidade	Coincidência subjetiva
Art. 1.171	Documentos instrutórios em cópia autenticada	Instrução do título
Art. 1.174, §1º, XX	Servidões em geral são atos de registro	Natureza do ato
Art. 1.175	Nenhum registro sem prévia matrícula	Pré-requisito

Artigo	Conteúdo essencial	Aplicação prática
Art. 1.176	Não se registra ato que dependa de título anterior	Continuidade
Art. 1.179, 1.181 e 1.182	Prenotação, eficácia de 20 dias úteis e recibo	Protocolo
Art. 1.185	Exame exaustivo e nota única; §2º, fundamentação; §8º, sanção política	Qualificação negativa
Art. 1.190	Suscitação de dúvida	Recurso do apresentante
Art. 1.297	Recolhimento prévio de emolumentos e TSNR	Guia SICASE
Art. 1.373, IV	Cancelamento de hipoteca após 30 anos do contrato	Orientação ao interessado
Art. 1.392	Conteúdo do título; §1º, CCIR no rural; §2º, dispensa de CND	Núcleo formal do título
Art. 1.393	Registro no serviente; averbação no dominante	Dupla escrituração
Art. 1.394	Servidões de utilidade pública sem dominante específico	Ato único no serviente
Art. 1.395	Usucapião de servidão aparente: 10 ou 20 anos	Sentença como título
Art. 1.396	Extinção exige cancelamento, salvo desapropriação; p.ú., credor hipotecário	Eficácia do direito real
Art. 1.397	Reunião de domínio; supressão de obras e não uso decenal	Hipóteses de cancelamento
Art. 1.398	Constituição = registro; cancelamento = averbação	Forma do ato
Art. 1.613	Georreferenciamento nas hipóteses e prazos federais	Limite da exigência
Art. 1.615, 1.616 e 1.619	ITR: prova, substituição por declaração e não exigência	Mitigações
Art. 1.618 e 1.624	CCIR: dispensas e substituição pela prova de encaminhamento	Mitigações
Art. 1.742, 1.745 e 1.746	Desapropriação: CCIR/ITR/CAR dispensados; notificação dos credores	Parâmetro interpretativo
Art. 1.749, §2º	ART equiparada a RRT e TRT	Responsabilidade técnica

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 (Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023, com as alterações posteriores) — Capítulo VIII, Seção XIV.

CN-PE, art. 1.392. Para o registro da servidão será indispensável que sejam consignadas na escritura pública as descrições dos prédios dominante e serviente.

CN-PE, art. 1.392, §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.

CN-PE, art. 1.392, §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).

CN-PE, art. 1.393. O registro da servidão predial será feito na matrícula do imóvel serviente, averbando-se o crédito na do imóvel dominante.

CN-PE, 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.

CN-PE, 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.

CN-PE, art. 1.395, parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de 20 (vinte) anos.

CN-PE, art. 1.396. Salvo nas desapropriações, a servidão, uma vez registrada, só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada.

CN-PE, art. 1.396, 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.

CN-PE, 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.

CN-PE, art. 1.397, 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.

CN-PE, art. 1.398. A constituição da servidão será objeto de ato de registro e o seu cancelamento será promovido como ato de averbação.

Nota de leitura sobre o art. 1.393. A expressão "avendo-se o crédito" é a redação literal do Código e assim deve ser citada. Em linguagem corrente, o que se averba na matrícula do dominante é a **existência da servidão em favor daquele imóvel** — o "crédito" a que a norma se refere é a posição ativa do dono do prédio dominante (art. 1.135, I).

33. Glossário

Termo	Significado
ANEEL	Agência Nacional de Energia Elétrica — autarquia federal reguladora do setor elétrico; declara a utilidade pública para servidão (Lei nº 9.074/1995, art. 10)
ART / RRT / TRT	Anotação de Responsabilidade Técnica (CREA), Registro de Responsabilidade Técnica (CAU) e Termo de Responsabilidade Técnica (CFT) — equiparados pelo CN-PE, art. 1.749, §2º
Averbação	Ato registral acessório, que noticia, modifica ou extingue fato relativo ao imóvel ou ao direito registrado (CN-PE, art. 1.177)
CAR	Cadastro Ambiental Rural — não é condição do registro da servidão
CCIR	Certificado de Cadastro de Imóvel Rural, emitido pelo INCRA (CN-PE, arts. 1.392, §1º, 1.618 e 1.624)
CNIB	Central Nacional de Indisponibilidade de Bens — consulta obrigatória e prévia (CNN/CNJ-Extra, arts. 320 a 320-K; CN-PE, art. 1.146, §3º)
CN-PE	Código de Normas dos Serviços Notariais e de Registro do Estado de Pernambuco (Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023)
CNN/CNJ-Extra	Código de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça (Provimento CN nº 149/2023 e alterações)
CND	Certidão Negativa de Débito — dispensada na constituição da servidão (CN-PE, art. 1.392, §2º)
Concessionária	Prestadora de serviço público mediante contrato de concessão; ao lado dela, permissionária e autorizatória
CPRH	Agência Estadual de Meio Ambiente de Pernambuco
Dominante (prédio)	Imóvel beneficiado pela servidão; é o credor (CN-PE, art. 1.135, I)
DUP	Declaração de utilidade pública — ato administrativo que autoriza a servidão ou a desapropriação; prazo de 5 anos da expedição (DL nº 3.365/1941, art. 10)
Eletroduto	Estrutura para passagem de cabos de energia elétrica; abrange linhas de transmissão e de distribuição, para fins do art. 1.394 do CN-PE
Erga omnes	"Contra todos" — eficácia geral do direito real após o registro
Faixa de servidão	Área do imóvel onerada pela servidão; sua largura resulta do projeto da linha (ABNT NBR 5422:2024), não de tabela normativa
Fator K	Coefficiente redutor usado na prática avaliatória do setor elétrico; sem valor normativo e sem intervalos oficiais — não serve de parâmetro para o oficial
FERC	Fundo Especial do Registro Civil — CN-PE, arts. 129, III, e 141; 10% dos emolumentos
FERM-PJPE	Fundo Especial de Reparelhamento e Modernização do Poder Judiciário de PE — arts. 129, IV, e 150; 1% dos emolumentos

Termo	Significado
FUNSEG	Fundo de Segurança dos Magistrados — arts. 129, V, e 149; 2% dos emolumentos
ICD	Imposto sobre transmissão causa mortis e doação, em Pernambuco (Lei estadual PE nº 13.974/2009) — incide na servidão gratuita
INCRA	Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária
ITR	Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural — Lei nº 9.393/1996, art. 21, com responsabilidade solidária do oficial
JUCEPE	Junta Comercial de Pernambuco
LD	Linha de Distribuição de energia elétrica
LT	Linha de Transmissão de energia elétrica
Matrícula	Identificação registral única e perpétua de cada imóvel no fôlio real; só se cancela por decisão judicial (CN-PE, art. 1.115)
NBR 5422	ABNT NBR 5422:2024 — Projeto de linhas aéreas de energia elétrica: critérios técnicos; substitui a edição de 1985
Prenotação	Lançamento do título no Livro 1 — Protocolo, que define a prioridade; eficácia de 20 dias úteis (CN-PE, art. 1.181)
Registro	Ato registral principal, que constitui, transfere ou modifica direito real (CN-PE, art. 1.174)
SAEC	Serviço de Atendimento Eletrônico Compartilhado
SERP	Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (Lei nº 14.382/2022)
Serviente (prédio)	Imóvel onerado pela servidão; é o devedor (CN-PE, art. 1.135, I)
SICASE	Sistema de Controle da Arrecadação das Serventias Extrajudiciais de PE (CN-PE, art. 129)
TSNR	Taxa sobre Serviços Notariais ou de Registro, criada pela Lei estadual PE nº 11.194/1994, modificada pela Lei estadual PE nº 11.404/1996 — CN-PE, arts. 129, II, e 135 a 140

Encerramento e orientação final

Em situações de dúvida fundada, o registrador poderá valer-se da **suscitação de dúvida** ao juízo competente (CN-PE, art. 1.190) e consultar a Corregedoria-Geral de Justiça do TJPE. As tabelas de emolumentos, custas, TSNR, FERC, FERM-PJPE e FUNSEG devem ser sempre confirmadas conforme a lei e o provimento 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, prerrogativa indelegável do Oficial Registrador no exercício da qualificação registral (CN-PE, art. 1.185). E vale, aqui, a regra que percorre todo o manual: **exigência sem base normativa expressa é vício da nota**, tão grave quanto a omissão de exigência devida.

Registro de alterações desta edição

Correções aplicadas nesta edição de 08/09/2026, uma linha por item.

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
G-1	Itens 14.4 "c", 15.3, 23, Check-lists 1-C e 5-B/5-E	Suprimido o cronograma por hectares e a inversão "inferior a 25 ha"; georreferenciamento deixa de ser condição do registro da servidão	LRP, art. 176, §§3º e 4º; CN-PE, art. 1.613; Decreto 4.449/2002, art. 10, red. do Decreto 12.689/2025 (exigência a partir de 21/10/2029)
G-2	Item 15.7, minuta, modelos 21 a 24, Check-lists 3-A e 5-F, glossário	Excluídas FUNREJUS, FERMOJU e FECOM-PE (inexistentes em PE); inseridas TSNR, FERC, FERM-PJPE, FUNSEG e ISS	CN-PE, art. 129 e §1º, 135 a 141, 149, 150; Leis PE 11.194/1994, 11.404/1996, 14.989/2013 e 16.521/2018
G-3	Itens 7.1, 14.6 "a", 15.3, modelo 25, Check-lists 1-C e 4-E	Hipoteca sobre o serviente deixa de ser óbice; anuência do credor restrita à hipótese tríplice do art. 1.396, p.ú.	CN-PE, art. 1.396, p.ú., e art. 1.228; CC, art. 1.475; LRP, art. 186; CN-PE, arts. 1.160 e 1.180
G-4	Item 13.2	"Juros compensatórios, em regra 12% ao ano" passou a "6% ao ano", sem a expressão "até"	STF, ADI 2332/DF, j. 17/05/2018; DL 3.365/1941, art. 15-A; Súmula 56/STJ
G-5	Item 9	Substituída a transcrição fabricada da Súmula 354/STJ pelo texto oficial, com nota de inaplicabilidade	STJ, Súmula 354; Lei 8.629/1993; CF, art. 184
G-6	Item 14.6 "b", modelo 25	Penhoras, arrestos e sequestros deixam de gerar exigência de autorização judicial	CPC, art. 792, IV e §1º; CN-PE, arts. 1.176, 1.392 e 1.746 e p.ú.
G-7	Itens 14.2, 16 (Etapa 3), minuta, modelos 21, 23 e 25, Check-list 4-B	Consulta à CNIB passa a ser prévia, na própria qualificação, em nome do outorgante, com código consignado no ato	CNN/CNJ-Extra, arts. 320-F, 320-H, §2º, e 320-I, §3º (Prov. 188/2024, 190/2025 e 217/2026); CN-PE, arts. 1.146, §3º, e 1.185, caput e §1º
G-8	Capa, Parte II, itens 9, 15, modelos 20 e 23, Check-list 5-A	Manual estendido às linhas de distribuição ; enquadramento do caso paradigma corrigido para LD 69 kV	Decreto 35.851/1954; Lei 9.074/1995, art. 10
M-1	Item 9	REN ANEEL 1.000/2021 redescrita como norma de distribuição , que não disciplina faixa nem indenização	Ementa da REN ANEEL 1.000/2021; DL 3.365/1941; Decreto 35.851/1954
M-2	Check-list 4-F	Base do arquivamento corrigida: art. 1.148, §2º, e art. 1.185, §§5º e 6º, no lugar do art. 1.171	CN-PE, arts. 1.148, §2º, 1.171 e 1.185, §§5º e 6º; Lei 8.935/1994, art. 30, I

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
M-3	Itens 15.5 e 15.6, minuta (Cláusula Quarta), Check-list 3-B	"ITCMD não incide" passou a incidência do ICD na servidão gratuita	Lei PE 13.974/2009, art. 1º, III e §4º, I, e art. 6º, §6º, I (red. da Lei PE 14.882/2012); CN-PE, arts. 1.145 e 1.623
M-4	Itens 16, 18, 19.2, modelo 25, Check-lists 1-B e 2-A	Continuidade fundada no art. 1.168 (registro em nome do outorgante), e não no art. 1.176	CN-PE, arts. 1.168, 1.175 e 1.176
M-5	Itens 16 (Etapa 6) e 17, modelo 25	Reingresso com cumprimento integral: prazo de 5 dias úteis para registrar, e não 20 dias de reapresentação	CN-PE, art. 1.163, §1º, III; art. 1.181
M-6	Itens 2 e 5	Passagem forçada retirada do rol de modos de constituição; suprimida a frase que a submetia ao art. 1.378 do CC	CC, arts. 1.285, 1.227 e 1.378
M-7	Itens 6.1 e 19.2 (6º ponto), Check-list 4-A, modelo 23	Inserida a vedação de abrir matrícula da faixa onerada	CN-PE, art. 1.090, §§1º e 2º
M-8	Itens 14.4 "a" e 15.3, modelo 25 (Exigência 2), Check-lists 1-C e 5-E	CCIR passa a vir com as três dispensas legais antes omitidas	CN-PE, arts. 1.392, §1º, 1.618, 1.624 e p.ú., e 1.625
M-9	Modelo 25 (considerações técnicas)	Declaração de inexistência de ônus "incompatíveis" deixa de gerar exigência de rerratificação	CN-PE, art. 1.149 (âmbito) e arts. 1.160 e 1.180; LRP, art. 186
M-10	Glossário	TSNR deixa de ser "Taxa de Fiscalização Judiciária" e passa a Taxa sobre Serviços Notariais ou de Registro, com base legal	CN-PE, arts. 129, II, e 135; Leis PE 11.194/1994 e 11.404/1996
M-11	Itens 5.1 e 5.2, minuta (nota de qualificação), Check-list 1-A	Critério do art. 108 do CC passa a ser o valor do imóvel (valor fiscal), não o da servidão	CC, art. 108; CN-PE, arts. 1.146 e 1.147
M-12	Cabeçalho da Parte V e itens marcados (§); itens 14.1, 16 e 19.2	Inserida ressalva geral afastando todos os itens que pressupõem prédio dominante nas servidões do art. 1.394	CN-PE, art. 1.394; art. 1.185, §2º
M-13	Check-list 4-B e 3-D	CNIB incorporada aos check-lists, com consulta diária e regra da indisponibilidade superveniente	CNN/CNJ-Extra, arts. 320-F, 320-H, §2º, e 320-I e §§
M-14	Item 15.4, minuta (nota de preenchimento), modelo 25 (Exigência 4), Check-list 2-A	Divergência de denominação da outorgada resolvida pelo objeto do título (LD para distribuidora)	CN-PE, arts. 1.134, 1.135, I, e 1.137

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
M-15	Item 14.6 "c", modelo 25	Recuperação judicial: fundamento no art. 66 da Lei 11.101/2005, sem remissão ao art. 1.176 e sem juízo probabilístico	Lei 11.101/2005, art. 66; CN-PE, art. 1.185, §2º
M-16	Item 14.5 (novo)	Inserido o diálogo com o Capítulo XVII do CN-PE (arts. 1.728 a 1.750), com dispensas de CCIR/ITR/CAR e notificação em lugar de autorização	CN-PE, arts. 1.739, 1.741, 1.742, 1.745, 1.746 e p.ú., 1.749 e 1.750
M-17	Item 10.1, Check-list 5-A	Caducidade da DUP: termo inicial na expedição e aferição sobre a lavratura do acordo, não sobre a apresentação a registro	DL 3.365/1941, art. 10
M-18	Item 11, glossário, minuta (Cláusula Terceira), Check-list 5-B	NBR 5.422/1985 substituída pela NBR 5422:2024 , com descrição correta do objeto (critérios, não larguras)	ABNT NBR 5422:2024, em vigor desde 17/01/2024
M-19	Item 11	Suprimida a tabela de "faixas típicas" por classe de tensão, desmentida pelo caso concreto (LD 69 kV com faixa de 30 m)	ABNT NBR 5422:2024; CN-PE, art. 1.749, §2º
M-20	Item 13.1, glossário	"Fator K": removidas as faixas numéricas sem fonte; marcado como referência sem valor normativo	Decreto 35.851/1954, art. 5º; DL 3.365/1941; ABNT NBR 14653
M-21	Item 1	Corrigida a remissão "art. 167, I, itens 6 e 20" da LRP; o numeral XX é do CN-PE	LRP, art. 167, I, 6; CN-PE, art. 1.174, §1º, XX
M-22	Item 5.3, Check-list 1-A	Título particular exige o original ; a cópia autenticada do art. 1.148, §3º, refere-se aos documentos de identificação	CN-PE, arts. 1.148, caput e §3º, e 1.171
L-1	Item 14.4 "b", modelo 25 (Exigência 3), Check-lists 1-C e 5-E	ITR mantido como exigência legítima, agora com as mitigações antes ausentes	Lei 9.393/1996, art. 21 e §2º; CN-PE, arts. 1.615, 1.616, 1.619, 1.623, 1.742
L-2	Itens 15.5, Check-lists 3-B e 5-F	"CONFIRMAR que não incide ITBI" passou a "verificar a legislação municipal"; oficial não declara não incidência	CTN, art. 35; CF, art. 156, II; STJ, REsp 1.598.564; CN-PE, art. 1.185, §2º
L-3	Item 3, Check-list 1-E	Usucapião: explicitados os dois prazos e a inaptidão da servidão não aparente	CC, art. 1.379; CN-PE, art. 1.395 e p.ú.
L-4	Minuta (preâmbulo), item 15.3, Check-list 1-C	Outorga conjugal com ressalva da separação absoluta; suprimida a exigência de vênio do companheiro	CC, art. 1.647, I

Item	Onde	O que mudou	Fundamento
L-5	Item 1 (regra de ouro)	Incluído o testamento como modo de constituição	CC, arts. 1.378 e 1.227
L-6	Item 5.3, Check-list 1-A	Reconhecimento de firma nos títulos particulares passa de "quando exigível" a sempre obrigatório	CN-PE, art. 1.149, §§1º e 2º, e VIII; art. 1.142, §2º
L-7	Itens 9 e 14.7	Concentração da matrícula: servidão ingressa por registro , não por averbação	Lei 13.097/2015, art. 54 (red. Lei 14.382/2022); CN-PE, art. 1.398; LRP, art. 167, I, 6
L-8	Itens 14.8 e 19.3	Registro reconhecido como constitutivo ; corrigidos os dois trechos que falavam em direito preexistente ao registro	CC, arts. 1.227 e 1.378
L-9	Item 14.6 "a", modelo 25	Perempção trintenária fundada no art. 1.485 do CC c/c art. 238 da LRP, e não no art. 1.499 do CC	CC, arts. 1.485 e 1.499; LRP, art. 238; CN-PE, art. 1.373, IV
L-10	Item 14.6 "b"	Penhora, arresto e sequestro identificados como atos de registro , não de averbação	LRP, art. 167, I, 5; CN-PE, art. 1.174, §1º, XXII, e art. 1.399
L-11	Item 7	Hipóteses de cancelamento redistribuídas entre CN-PE e CC, com inclusão do art. 1.388, II, e da ressalva do caput	CN-PE, arts. 1.396 e 1.397; CC, art. 1.388
L-12	Item 17	Quadro de prazos completado com os arts. 1.163, §1º, III, 1.164, 1.162 e 1.181, §§1º e 2º, e com as fontes federais	CN-PE, arts. 1.162, 1.163, 1.164, 1.181; LRP, arts. 188 e 205 (red. Lei 14.382/2022)
L-13	Item 19.4 (novo)	Duplicidade de matrícula tratada como encerramento administrativo, não como cancelamento	CN-PE, arts. 1.115, 1.116, III, e 1.125, §1º
L-14	Minuta (fecho)	Dispensa de testemunhas na escritura pública fundada em dispositivo expresso do CN-PE	CN-PE, art. 252
L-15	Item 14.3, Check-list 5-E	CAR e manifestação ambiental deixam de figurar como condição do registro	CN-PE, art. 1.745, por analogia; ausência de previsão legal
E-1	Quadro inicial	Inserido o quadro "Base normativa e data de fechamento", com as versões adotadas e a data de 08/09/2026	Arbitragem do orchestrador; Provimento CGJ/TJPE nº 11/2023; Provimento CN nº 149/2023 até o Provimento CN nº 224, de 12.5.2026
E-2	Item 32	Mantida a transcrição literal do art. 1.393, com nota de leitura sobre "averbando-se o crédito"	CN-PE, art. 1.393 e art. 1.135, I

Achados examinados e NÃO aplicados (falsos positivos). Três apontamentos do relatório de verificação foram derrubados na revisão adversarial e **não** foram incorporados: (i) a criação de exigência de guia de ITBI ou de ato declaratório de não incidência — o manual está correto ao afirmar a não incidência sobre a instituição de servidão administrativa (CTN, art. 35); (ii) a alteração da contagem "31 anos" na peça de qualificação do caso concreto — a aritmética original está correta; (iii) a inserção de nota de impropriedade na transcrição do art. 1.393 do CN-PE — a transcrição é fiel, e um manual que reproduz corretamente a norma não comete erro. Também **não** foi acolhida a proposta de tratar a exigência de ITR como excesso: ela tem base em lei federal específica, com responsabilidade solidária do oficial (Lei nº 9.393/1996, art. 21 e §2º), e foi mantida com as mitigações do Código.