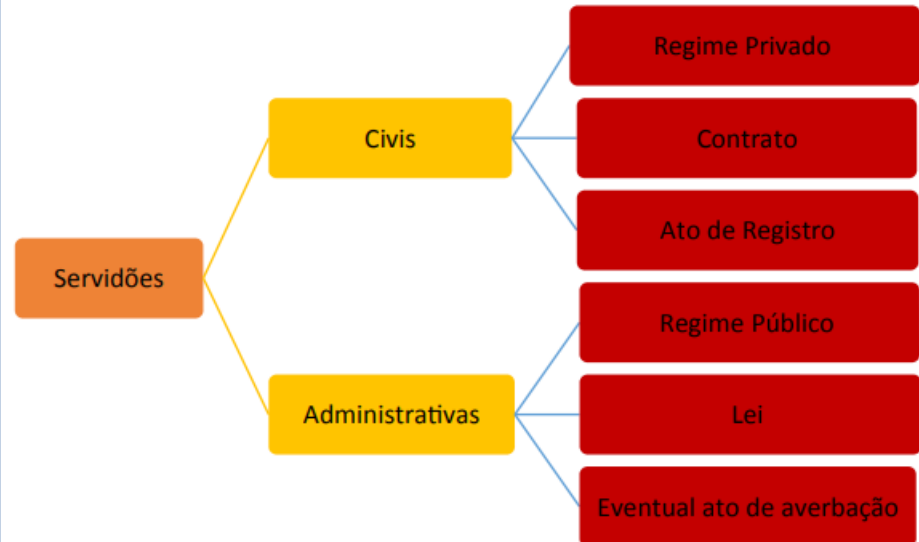


## CHECK LIST CLIENTE

**SERVIDÕES** – Disciplinadas no Código Civil de 2002 arts. 1.378 a 1.389.

Possui por finalidade sobretudo, econômica permitindo explorações de todas as utilidades que um imóvel possa apresentar, em sua amplitude.



As Servidões tem sua interpretação caracterizada no art.1.378 do Código Civil, onde **“A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diversos dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis.”** As servidões constituem limitações ao exercício do direito de propriedade de um imóvel em benefício de outro sob titularidade diversa. **Trata-se, portanto, de um ônus que recaia** sobre o prédio serviente em prol do prédio dominante, podendo consistir tanto na tolerância, pelo proprietário daquele, de atos realizados pelo proprietário deste, quanto no dever de abstenção de ações, em princípio permitidas, ao dono do prédio serviente. Em rigor, a servidão é direito real, acessório, indivisível e tende a perpetuidade, ou seja, tem duração indefinida, muito embora existam diversos modos de extinção desse direito real limitativo.

### Documentos necessários:

- Servidão Consensual – Escritura Pública;
- Servidão Forçada – decorre de Lei/ Processo Judicial
- Servidão Administrativa: Acordo entre as partes / Decisão Judicial /Instituição por Lei (divergência doutrinária o que ocorre por exemplo: nas margues dos

rios navegáveis);

- Se parte do imóvel for gravada de servidão de passagem apresentar:
  - a) Mapa;
  - b) Memorial;
  - c) ART com o comprovante de pagamento;
  - d) Se o transmitente for pessoa jurídica tem que ser mencionado as CND's de tributos federais e do INSS ;
  - e) Se firma individual apresentar documentos de pessoa física;
  - f) Apresentar recolhimento de ITBI/ITCMD ou Guia do ITBI isenta;
  - g) Se imóvel Rural apresentar CCIR e CND de ITR;
  - h) **Verificar se o imóvel é procedência da 1º Circunscrição se for apresentar certidões de inteiro teor e negativa de ônus.**

#### **Deverá conter no pedido de averbação de Servidão:**

- **Requerimento** com as assinaturas dos proprietários, com os respectivos reconhecimentos das firmas, no referido requerimento deverão constar os seguintes pontos:
  - a) Qualificação completa de todos os proprietários (inclusive regime de bens e pacto, se houver);
  - b) Na qualificação dos requerentes/proprietários, constar:
    1. **PESSOA FÍSICA:** nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço, completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail;
    2. Caso não tenha constado no título a informação que convive em regime de união estável os solteiros, separados, divorciados ou viúvos deverão apresentar declaração, com reconhecimento de firma, de união estável;
    3. Caso conviva em regime de união estável deverá constar a qualificação completa da companheira;
    4. **PESSOA JURÍDICA:** nome empresarial, natureza jurídica, número do CNPJ, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, bem como os dados do representante: nome completo, nacionalidade, estado civil, profissão, data de nascimento, número do RG, CPF, endereço completo, Rua, nº, bairro, município, estado e CEP, telefone, e-mail;
    5. Apresentar última alteração contratual e a certidão simplificada da Junta Comercial, constando os diretores/administradores no máximo de 90 dias.
- **PROCURAÇÃO:** se alguma das partes for representada por procurador, apresentar procuração por Certidão ou Traslado quando for procuração Pública.
  - Caso seja procuração particular, apresentar o original com assinatura reconhecida do andante.
- Apresentar **CONTRATO PARTICULAR** ou uma **ESCRITURA PÚBLICA.**
  - Se a constituição for gratuita ou onerosa com valor inferior a 30 salários mínimos poderá ser instrumentalizada por contrato particular, caso contrário deverá ser instrumentalizado por Escritura pública.
  - O título deverá conter a qualificação completa das partes.

- Caso seja por contrato particular e o proprietário do imóvel seja pessoa jurídica, foi apresentada a última alteração contratual e a certidão simplificada expedida pela Junta Comercial.
- Constar no título as descrições dos imóveis dominante e serviente e da área da servidão.

**OBS.:** Pode ser que em alguns casos somente o imóvel serviente tenha registro público (matrícula ou transcrição) ou ainda que não haja um imóvel específico como dominante, **como por exemplo:** numa servidão de passagem em que o imóvel servirá de acesso à praia para determinada associação de moradores.

- Apresentar a planta do levantamento topográfico, na via original, com as assinaturas dos proprietários e do responsável técnico, com os respectivos reconhecimentos das firmas.
  - Na planta deverá conter as descrições do imóvel dominante, do imóvel serviente e da área objeto da servidão
- Apresentar o memorial descritivo, na via original, com a assinatura do responsável técnico, com o respectivo reconhecimento de firma.
  - No memorial deverá conter as descrições do imóvel dominante, do imóvel serviente e da área objeto da servidão
- Apresentar a ART ou RRT, na via original, devidamente assinada pelas partes.
  - Não é necessário conter o reconhecimento de firma.

**OBS.:** - Caso na matrícula conste a informação de que o imóvel é rural, mas o mesmo não tenha mais destinação rural, deverá ser requerida a averbação de cancelamento do cadastro junto ao INCRA. – Caso permaneça com destinação rural deverá constar no título o número do cadastro rural e o respectivo pagamento do ITR.

- Deverá ser solicitado o cancelamento do ônus ou a ciência do interessado no ônus já constituído, caso haja sobre os imóveis algum ônus não impeditivo para constituição da servidão ex: (hipoteca comum, penhora, servidão, usufruto).
- **São ônus impeditivo** para constituição da Servidão (hipoteca censual, hipoteca de SFH, penhora da União Federal ou do INSS, cláusula de inalienabilidade, promessa de compra e venda em favor de terceiro, averbação de indisponibilidade).
- Constar expressamente na escritura pública quando for o caso a apresentação das certidões de ações reais e reipersecutórias e ônus reais incidentes sobre o imóvel serviente.
- Constar expressamente no título a declaração do(s) proprietário(s) do imóvel serviente, sob pena de responsabilidade civil e penal, sobre a existência de outros ônus reais, ações reais e pessoais Reipersecutórias,

- Constar na (escritura) ou no (contrato particular) a certidão negativa de débitos municipais ou a declaração de dispensa pelos proprietários.
- Constar na (escritura) ou no (contrato particular) a prova de quitação dos débitos condominiais ou contém a declaração do alienante de que o imóvel não responde por dívidas de condomínio. Quando for o caso.
- Constar no título o valor relativo à constituição da servidão.
  - Caso seja onerosa deverá constar o valor pago pela constituição da servidão.
  - Caso seja gratuita deve ser declarado um valor somente para cálculo dos emolumentos extrajudiciais. E mencionar a especificação da gratuidade.
  - Registro com Valor e Averbação sem Valor: Para o registro da servidão na matrícula do imóvel serviente serão devidos os emolumentos constantes do item 76 do provimento 43 da CGJ/GO e para a averbação da servidão na matrícula do imóvel dominante serão devidos os emolumentos do item 78 do provimento 43 da CGJ/GO.
  - A base de cálculo para o registro será o valor declarado para o ato jurídico.

**Previsão Legal:** As servidões estão disciplinadas nos Arts.1378 a 1.389 do Código Civil de 2002.

**Custas:** Leis Estaduais de nºs. 14.376/2002 e 19.191/2015 e Provimento 45 do TJ/GO.