



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

**Processo:** 1.0000.24.270172-0/001  
**Relator:** Des.(a) Tiago Gomes de Carvalho Pinto  
**Relator do Acórdão:** Des.(a) Tiago Gomes de Carvalho Pinto  
**Data do Julgamento:** 06/08/2025  
**Data da Publicação:** 14/08/2025

**EMENTA:** APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - REGISTRO NA MATRÍCULA - DESCRIÇÃO INDIVIDUALIZADA DAS ÁREAS - INEXISTÊNCIA - NECESSIDADE DE PRÉVIA REGULARIZAÇÃO - PREJUÍZOS À CADEIA DOMINIAL - OBSERVÂNCIA DOS PRINCÍPIOS DA ESPECIALIDADE OBJETIVA E DA CONTINUIDADE REGISTRAL - SENTENÇA MANTIDA.

- A despeito de ser corporificado na via judiciária, a suscitação de dúvida não se sujeita, na totalidade, aos princípios processuais dispostos no Código de Processo Civil, por se tratar de expediente eminentemente administrativo, conduzido pelo Judiciário em exercício de atividade atípica, não jurisdicional. Nesse sentido, não há amplo espaço para dilação probatória nem para o exercício pleno e irrestrito do contraditório, posto que o objetivo precípuo do procedimento não é voltado à tutela do direito das partes, mas se dirige ao próprio controle da Administração Pública.

- Os princípios da especialidade objetiva e da continuidade registral, em conformidade com a Lei de Registros Públicos, exige a pormenorização da descrição dos imóveis registrados.

- Pretendendo-se a anotação da servidão administrativa na matrícula do imóvel, essencial a especificação tanto da área total do imóvel quanto da área total da servidão, à luz dos princípios basilares atinentes aos registros públicos. APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.24.270172-0/001 - COMARCA DE ABRE-CAMPO - APELANTE(S): LINHAS DE TRANSMISSÃO DE MONTES CLAROS S/A - APELADO(A)(S): JOSE GERALDO DORNELAS

## ACÓRDÃO

Vistos etc., acorda, em Turma, a 16ª Câmara Cível Especializada do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO  
RELATOR

DES. TIAGO GOMES DE CARVALHO PINTO (RELATOR)

## VOTO

Trata-se de Apelação Cível interposta por LINHAS DE TRANSMISSÃO DE MONTES CLAROS S/A contra a sentença proferida pelo d. Juízo da 1ª Vara Cível, Criminal e da Infância e da Juventude da Comarca de Abre Campo (doc. de ordem 22) que, no procedimento de suscitação de dúvida, julgou parcialmente procedentes as exigências cartorárias, nos seguintes termos:

Diante do exposto, JULGO PROCEDENTE EM PARTE a dúvida suscitada e, nessa extensão, DETERMINO que sejam mantidas, unicamente, as exigências referentes à juntada da certidão de trânsito em julgado da sentença homologatória do acordo e do termo de encerramento, bem como a concernente à individualização da área total e da área de servidão, consignando-se a especialização do perímetro e da área da servidão, com amarração na área total.

Em suas razões (doc. de ordem 27), o apelante sustenta a necessidade de reforma parcial da sentença, para determinar o imediato registro do título apresentado em cartório, que determina a constituição de servidão administrativa, independente da exigência constante na nota devolutiva de individualização da área total do imóvel e da área de servidão.

Defende que as determinações contidas na nota devolutiva do cartório são legalmente inexigíveis, especialmente por ser do proprietário registral a responsabilidade por retificar a matrícula do imóvel, com indicação das áreas de destinação pública.

Aduz que, ainda que fosse de sua responsabilidade a apresentação dos documentos exigidos na nota devolutiva, a área de servidão já foi devidamente identificada e delimitada, inexistindo dúvidas a respeito

de sua precisa dimensão, pelos documentos técnicos elaborados e pela realização de perícia "in loco", realizada nos autos do procedimento principal.

Assevera, ademais, que também é indevida a exigência de georreferenciamento da área total do imóvel, eis que na instituição de servidão administrativa não há transmissão de propriedade, mas apenas a aquisição de direito de passagem, sendo que as linhas de transmissão de energia são projetadas com coordenadas técnicas e com a precisão à sua individualização da área maior.

Nesses termos, pugna pelo provimento do recurso, para que seja parcialmente reformado o julgado.

Contrarrazões não apresentadas.

Instada a se manifestar, a d. Procuradoria-Geral de Justiça opinou pela não intervenção no feito (doc. de ordem 48).

É o relatório.

Decido.

Conheço do recurso, uma vez presentes os pressupostos de admissibilidade.

Cinge a controvérsia recursal em analisar a manutenção da sentença que julgou procedente a dúvida cartorária quanto à exigência de individualização da área total do imóvel e da faixa de transmissão, para fins de averbação da servidão administrativa constituída por acordo judicialmente homologado.

Antes de adentrar à questão, cumpre promover breve digressão acerca do procedimento de suscitação de dúvida, previsto no Código Civil e na Lei nº 6.015/73, em seus arts. 1.247 e 212, respectivamente:

Art. 1.247. Se o teor do registro não exprimir a verdade, poderá o interessado reclamar que se retifique ou anule.

Art. 212. Se o registro ou a averbação for omissa, imprecisa ou não exprimir a verdade, a retificação será feita pelo Oficial do Registro de Imóveis competente, a requerimento do interessado, por meio do procedimento administrativo previsto no art. 213, facultado ao interessado requerer a retificação por meio de procedimento judicial.

A despeito de ser corporificado na via judiciária, a suscitação de dúvida não se sujeita, na totalidade, aos princípios processuais dispostos no Código de Processo Civil, por se tratar de expediente eminentemente administrativo, conduzido pelos magistrados em exercício de atividade atípica, não jurisdicional.

Nesse sentido, não há amplo espaço para dilação probatória nem para o exercício pleno e irrestrito do contraditório, posto que o objetivo precípuo do procedimento não é voltado à tutela do direito das partes, mas se dirige ao próprio controle da Administração Pública.

Logo, há de ser observado o rito específico previsto na Lei nº 6.015/73, nos arts. 198 e seguintes, não se olvidando, contudo, a legítima garantia quanto ao eventual uso do processo contencioso competente (art. 204 da Lei nº 6.015/73), se assim pretenderem as partes, para exaurir o deslinde do feito.

O eminente Desembargador Marcelo Rodrigues, em sua obra sobre o tema, assim ensina:

"O procedimento de dúvida, em sua acepção técnico-jurídica, se desenvolve em via procedimental específica, inserido no contexto maior da administração pública de interesses privados, similar à jurisdição voluntária, em que, a partir da prenotação de título para ingresso no registro e confeccionada nota devolutiva, é formulado pelo oficial, geralmente por iniciativa expressa do interessado, requerimento a fim de que seja dirimido pelo Juiz competente, a respeito da procedência ou não da(s) exigência(s) apresentada(s) no caso concreto.

(...)

O procedimento de dúvida, disciplinado nos arts. 198 e seguintes da Lei 6.015, de 1973, tem o fim precípuo de solucionar questões registrarias, em que pese, em postura não cerimoniosa, algumas consolidações normativas admitam a possibilidade de seu manejo também para em sede notarial, positivando-o por provimento.

(...)

A dúvida é suscitada a requerimento do interessado pelo oficial de registro, quando o mesmo, no desempenho do seu poder-dever, qualifica o título prenotado no protocolo, desincumbindo-se dessa tarefa com base no princípio da legalidade, resultando da mencionada qualificação a formulação de exigências, relativamente às quais não se conforme o interessado ou que não as possa satisfazer.

(...)

Quem a dúvida suscita, conforme acima anotado, é o oficial registrador e o faz através de declaração ou nota de dúvida, que com petição inicial não deve ser confundida.

O oficial registrador não é parte, mas sim profissional do direito que atua pessoalmente, em caso, no exercício de suas prerrogativas legais, entre as quais exercer e velar pela organização técnica e

administrativa do serviço que lhe foi incumbido (art. 1º da Lei 8.935, de 1994).

(...)  
Não sendo o suscitante da dúvida parte, não há pedido, no sentido técnico-jurídico do termo, a ser formulado.  
(...)

Como tal, não produz coisa julgada material, apenas formal, esta última quando esgotados os recursos disponíveis da sentença que o julgou. Disso resulta que não inibe a propositura da ação contenciosa competente (art. 204, LRP)". (RODRIGUES, Marcelo Guimarães. Tratado de registros públicos e direito notarial. 4ª ed. rev. amp. Salvador: Juspodivm, 2022, p. 605-617).

Pois bem. Feito esse breve introito, no caso em comento, tem-se que o i. Oficial do Cartório suscitou procedimento de dúvida, ante o requerimento promovido pela apelante em virtude do indeferimento do procedimento de anotação de instituição de servidão administrativa na matrícula do imóvel indicado na exordial, em razão da ausência de documentos essenciais à individualização da área do bem e da área de passagem.

Após detida análise do conjunto probatório disponível, sem perder de vista o estreito campo de incidência deste procedimento administrativo, que, repise-se, não intenta a pacificação da lide, mas apenas a preservação da higidez da técnica registral, tenho pela manutenção do posicionamento exarado na origem.

Isso porque, em que pese o entendimento de que a servidão administrativa é considerada forma originária de aquisição de direito real, com a limitação do uso de uma propriedade privada em benefício do interesse público, não se justificando - a priori - a apresentação de óbices de cunho registral - eis que decorrente de ato de império da administração pública - , deve ser feita uma relevante distinção quanto às formas compulsórias e consensuais de alcance do direito.

Assim, sobre a intervenção do Estado na propriedade de maneira compulsória, elucida Hely Lopes Meirelles, que esta "é forma originária de aquisição de propriedade, porque não provem de nenhum título anterior, e por isso, o bem expropriado, torna-se insuscetível de reivindicação e libera-se de quais quer ônus que sobre ele incidissem precedentemente" (Direito Administrativo Brasileiro", 16ª edição, RT, pág.498).

Nessa linha de raciocínio, portanto, a aquisição da propriedade do bem por meio compulsório desvincula-se dos títulos nominais pretéritos, autorizando o oficial registrador a dispensar a observância ao princípio da continuidade registral em atos expropriatórios dessa natureza.

Não obstante, diverso é o entendimento caso a constituição do direito registrado no título judicial seja por meio de servidão consensual, atingida por meio de uma solução em conjunto entre proprietários de imóveis e concessionárias de serviços públicos, permitindo o direito de passagem e mantendo inalterada a obrigação legal das partes interessadas quanto ao dever de zelar pela especialidade e continuidade do registro público, sendo este o caso em apreço.

Assim, quanto aos requisitos exigidos pela legislação específica, nos termos do art. 176 da Lei de Registros Públicos, exige-se a identificação do imóvel com uma delimitação certa, permitindo o encadeamento dos registros e averbações subsequentes, a saber:

Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

I - cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula;

II - são requisitos da matrícula:

1) o número de ordem, que seguirá ao infinito;

2) a data;

3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

b - se urbano, de suas características e confrontações, localização, área, logradouro, número e de sua designação cadastral, se houver.

(...).

Ademais, dispõem os arts. 213 e 225 da Lei de Registros Públicos que:  
Art. 213. O oficial retificará o registro ou a averbação:

(...)

II - a requerimento do interessado, no caso de inserção ou alteração de medida perimetral de que resulte, ou não, alteração de área, instruído com planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no competente Conselho Regional de Engenharia e Arquitetura - CREA, bem assim pelos confrontantes.

Art. 225

"(...) a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica - ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais. (Incluído pela Lei nº 10.267, de 2001)."

Nesse ponto, em que pese a apelante alegar que acostou toda a documentação pertinente à averbação pretendida, não é possível inferir que os laudos apresentados tenham atendido aos critérios dos dispositivos legais supramencionados, bem como a norma técnica para georreferenciamento de imóveis rurais, em relação as coordenadas geoespaciais quanto a área total do imóvel, com a devida delimitação da área de servidão.

Destarte, tem-se que agiu com o acerto o duto sentenciante, eis que, para o registro da servidão pretendida é necessário que se façam presentes os requisitos registrais na forma da lei, que, como visto, reclama a perfeita identificação da área, mediante individualização e indicação das medidas perimetrais, delimitações e as confrontações, sem que haja sobreposição de área que comprometa o controle da disponibilidade e/ou a afetação a direito de terceiro.

Logo, inafastável a necessidade de ater-se no caso da presente servidão administrativa para instituição de passagem de rede de transmissão de energia elétrica, aos princípios da especialidade objetiva e da continuidade registral, atendendo-se aos requisitos de registrabilidade do título apontados pelo Oficial.

Nesse sentido, eis a jurisprudência deste Egrégio Tribunal de Justiça:

**EMENTA: APELAÇÃO - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - PRELIMINAR DE AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO - REJEIÇÃO - DISCORDÂNCIA COM EXIGÊNCIA CARTORÁRIA - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - DELIMITAÇÃO DA ÁREA TOTAL DO IMÓVEL E ÁREA TOTAL DA SERVIDÃO - NECESSIDADE - ART. 176 DA LEI DE REGISTROS PÚBLICOS - PRINCÍPIO DA ESPECIALIZAÇÃO OBJETIVA.**

- Considerando que a sentença restou devidamente fundamentada, não há que se falar em nulidade da sentença (art. 489, II, CPC).

- O princípio da especialidade objetiva, em conformidade com a Lei de Registros Públicos, exige a pormenorização da descrição dos imóveis registrados.

- Pretendendo-se o registro da servidão administrativa na matrícula do imóvel, essencial a especificação tanto da área total do imóvel quanto da área total da servidão, à luz do princípio da especialidade objetiva previsto na Lei de Registros Públicos.

- Preliminar de nulidade da sentença rejeitada. Recurso não provido. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.23.207446-8/001, Relator(a): Des.(a) Renan Chaves Carreira Machado (JD Convocado) , 6ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 16/07/2024, publicação da súmula em 22/07/2024) (d. n.)

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA - SERVIDÃO ADMINISTRATIVA - REGISTRO NA MATRÍCULA - IMÓVEL EM CONDOMÍNIO GERAL - DESCRIÇÃO INDIVIDUALIZADA DA ÁREA - INEXISTÊNCIA - NECESSIDADE DE PRÉVIA REGULARIZAÇÃO - PREJUÍZOS À CADEIA DOMINIAL - OBSERVÂNCIA DO PRINCÍPIO DA UNITARIEDADE - SENTENÇA MANTIDA.**

- Segundo o princípio da unitariedade da matrícula, positivado no art. 198, § 1º, I, da Lei de Registros Públicos, "cada imóvel terá matrícula própria, que será aberta por ocasião do primeiro ato de registro ou de averbação caso a transcrição possua todos os requisitos elencados para a abertura de matrícula".



# Tribunal de Justiça de Minas Gerais

- Constatado que o imóvel serviente é parte de um todo maior, encontrando-se ainda em condomínio geral, não é possível exigir do registrador a abertura de matrícula da fração ideal para registro da servidão, sob pena de afronta aos princípios da unitariedade e da segurança jurídica.

- O fato de haver sentença proferida em ação na qual foi acordada a existência da servidão de passagem, por si só, não afasta a obrigatoriedade de o Registrador ficar adstrito aos princípios que regem o Direito Notarial. (TJMG - Apelação Cível 1.0000.22.288166-6/001, Relator(a): Des.(a) Adriano de Mesquita Carneiro, 21ª Câmara Cível Especializada, julgamento em 29/03/2023, publicação da súmula em 03/04/2023) (d. n.)

Dessa forma, quando as razões e a documentação pré-constituída são insuficientes, inconclusivas ou desatualizadas, não há que se falar na retificação do registro do imóvel, mantendo-se a procedência da dúvida, conforme declarada em sentença.

## DISPOSITIVO

Com tais considerações, NEGO PROVIMENTO AO RECURSO, mantendo incólume a r. sentença.

Custas pela apelante.

Sem honorários.

É como voto.

DES. JOSÉ MARCOS RODRIGUES VIEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. RAMOM TÁCIO - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO."