

Dia 4.5 - Servidão Administrativa

2. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

A servidão administrativa é uma servidão de direito real, tal como no direito civil, mas de natureza pública.

É **um direito real público** que permite ao Poder Público **usar um imóvel particular** para prestar algum serviço público **sem tirar a propriedade do dono**.

✓ Sobre quais bens ela pode recair?

- A servidão administrativa **recai sobre bens imóveis determinados** → tem que ser um imóvel específico.
- Para valer contra terceiros (**erga omnes**), deve ser **registrada no Cartório de Registro de Imóveis**.

👉 Diferença importante para limitação administrativa:

A limitação é geral e abstrata (ex.: todos os prédios de uma avenida).

A servidão é **concreta e individualizada** → recai sobre um imóvel específico.

✓ Ideia central da servidão administrativa

“Configura-se na utilização de um bem privado pelo ente estatal para a prestação de determinado serviço público ou execução de atividade de interesse público.”

👉 Portanto:

- O **interesse público é dominante**.
- O imóvel particular é chamado **imóvel serviente**.
- O serviço público é chamado **serviço dominante**.

Imóvel privado serviente → SERVIÇO PÚBLICO dominante

✓ Exemplos práticos de servidão administrativa

✓ Postes de energia elétrica sobre o terreno de alguém

O proprietário não perde o imóvel, mas deve permitir que o poste continue ali.

- ✓ **Passagem de cabos, redes, dutos por dentro do terreno particular.**
- ✓ **Servidão para serviço de esgoto ou água**

Ex.: tubulação enterrada atravessando um lote privado.

- ✓ **Servidão de passagem para acesso a equipamentos públicos**

Ex.: prefeitura instala uma antena ou torre e precisa acessar o fundo do terreno.

Todos esses casos **limitam parcialmente a propriedade**, mas **não retiram a titularidade**.

✓ **De onde vem o poder de instituir servidão?**

O texto explica:

- Ela **decorre do poder de polícia** do Estado.
- Baseia-se na **supremacia do interesse público**.
- Impõe ao proprietário um **ônus de suportar** a utilização do bem pelo poder público.

👉 A propriedade continua do dono, mas “carregando” esse encargo.

✓ **É necessário indenizar o proprietário?**

- ✓ **REGRA: Se houver prejuízo, há indenização.**

Isso porque a servidão administrativa, diferente da limitação administrativa:

- **Tem caráter individualizado,**
- **Afeta diretamente um único bem,**
- **Atinge de forma mais intensa a propriedade.**

“Sempre enseja o pagamento de indenização ao particular que sofrer a medida restritiva, sempre que houver dano comprovado.”

Exemplo:

Se uma rede elétrica atravessa seu terreno de modo que:

- você não pode construir naquela faixa, ou
- precisa suportar manutenção constante,

→ há dano → **deve haver indenização**.

✓ Diferença entre Servidão Administrativa e Limitação Administrativa

LIMITAÇÃO ADMINISTRATIVA

- Geral e abstrata.
- Afeta várias pessoas.
- **Em regra, não gera indenização.**

SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

- Concreta, individualizada.
- Recai sobre imóvel **determinado**.
- **Pode gerar indenização**, desde que haja prejuízo.

✓ . Quem pode instituir servidão administrativa?

A União pode instituir servidão sobre bens dos Estados e Municípios.

Os Estados podem instituir servidão sobre bens municipais.

Mas o contrário NÃO é permitido.

Isso decorre da **hierarquia federativa**:

- A União é o ente federativo supremo → pode impor servidão sobre bens dos demais.
- O Estado está abaixo da União → pode impor servidão sobre bens municipais.
- O Município é o ente de menor escala → **não pode** impor servidão sobre bens estaduais nem federais.

🌟 Como a servidão administrativa pode ser criada?

Existem **três formas principais** de instituir servidão administrativa:

✓ Servidão criada diretamente por lei (servidão legal)

é uma servidão que surge **automaticamente da lei**, sem precisar de decreto ou ato administrativo específico.

→ **Ex.:** uma lei que determina que imóveis próximos de aeroportos devem suportar determinadas restrições (faixa aérea, risco etc.).

Mas **há controvérsia**:

- Alguns autores (como Carvalho Filho) dizem que isso **não é servidão verdadeira**, porque:
 - Servidão **só pode recair sobre imóveis determinados**, específicos.

- A lei costuma impor regras **genéricas**, dirigidas a áreas amplas, o que se assemelha mais a **limitação administrativa**, e não servidão.

👉 Ou seja: **servidão legal existe?**

✓ Parte da doutrina diz que sim.

X Parte diz que é juridicamente incorreto, pois leis não individualizam imóveis.

✓ **Servidão por acordo com o proprietário (acordo extrajudicial)**

O Estado procura o dono e diz, por exemplo:

“Preciso instalar cabos subterrâneos no seu terreno. Aqui está a indenização.”

Se o particular **concorda**, faz-se um **acordo**, e a servidão:

- é instituída **extrajudicialmente**
- funciona como uma “desapropriação parcial amigável”
- deve ser registrada no cartório para produzir efeitos **erga omnes**

✓ **Servidão criada por decisão judicial (quando não há acordo)**

Se o proprietário **não aceita o valor** da indenização:

- O Estado entra com ação judicial.
- O juiz manda fazer **perícia** para calcular a indenização.
- Depois, profere **sentença**, instituindo a servidão e fixando o valor justo.

👉 Sem esse pagamento prévio, o Estado não pode exercer a servidão.

✓ **Peculiaridade adicional (importante!)**

O Estado e proprietário **podem optar por meios privados** de solução de conflitos:

- **Mediação**
- **Arbitragem**

☀️ **Características da servidão administrativa (segundo o texto)**

✓ **É um direito real**

→ precisa de **registro** no Cartório, exceto a servidão legal.

✓ Pode haver servidões aparentes

Mesmo sem registro, se houver **indícios materiais** (postes, cabos, dutos), presume-se a servidão.

✓ Tem caráter perpétuo, em regra

Porque é um direito real.

Mas pode ser temporária se a obra ou serviço público for temporário.

✓ Exige indenização quando houver dano

Ao contrário da limitação administrativa, que geralmente não indeniza.

☀ Extinção da servidão administrativa

A servidão pode acabar por várias razões:

✓ Desaparecimento do interesse público

Se o serviço público que justificava a servidão **deixa de existir**, ela deve ser extinta.

Ex.: linha de transmissão desativada.

✓ Perecimento do bem serviente

Se o terreno **é destruído**, ou sofre alteração que impede a servidão, o ônus real desaparece.

✓ Perecimento do bem dominante (o serviço público)

Ex.: o equipamento público que justificava a servidão deixa de existir.

✓ Aquisição do imóvel serviente pelo Poder Público

Se o Estado compra o imóvel:

- não faz sentido manter servidão
- ocorre a chamada **confusão** → extingue o ônus real.

✓ Abandono da servidão pelo Poder Público

O Estado pode expressamente renunciar.

✓ Extinção deve ser registrada no Cartório de imóveis

Para produzir efeitos contra terceiros.

⚠ Atenção importantíssima!

A servidão é intervenção **restritiva**, e não pode impedir totalmente o uso do imóvel pelo dono. Se impedir o uso, isso vira **desapropriação indireta** (necessário indenizar como desapropriação total).

☀ Procedimento formal de criação (Decreto-Lei 3.365/41)

O procedimento tem **duas fases**:

✓ Fase declaratória

O Estado:

- declara o interesse público sobre o imóvel,
- solicita acesso ao bem para perícia,
- calcula o valor da indenização.

O proprietário deve permitir a entrada para medições.

✓ Fase executória

- O proprietário é notificado para aceitar ou não o valor.
- Se aceitar → **acordo extrajudicial**.
- Se não aceitar → **ação judicial** para fixar a indenização e instituir a servidão.

☀ Diferenças entre servidão civil e administrativa

✓ Servidão civil

- Direito privado
- Um imóvel privado é dominante sobre outro
- Finalidade: interesse do particular
- Exemplo: passagem de pedestre entre propriedades.

✓ Servidão administrativa

- Direito público
- O imóvel particular é serviente
- O dominante é o serviço público
- Finalidade: interesse coletivo

- Exemplo: passagem de dutos, rede elétrica, cabos.