

02 SERVIDÕES

Servidões

Às vezes, um **prédio (imóvel)** pode precisar usar algo que pertence a outro prédio vizinho.

Esse uso **não é absolutamente indispensável**, mas é **útil ou vantajoso** para melhorar o aproveitamento do imóvel.

Quando isso acontece, surge o que chamamos de **servidão predial (ou servidão real)**.

O que é servidão?

É um **direito que um imóvel tem de usar parte de outro imóvel** para melhorar seu uso.

Existem dois tipos de prédios nessa relação:

- **Prédio dominante** → o que se beneficia
- **Prédio serviente** → o que sofre a limitação

Exemplo 1: Servidão de passagem

Imagine:

- Um terreno fica “preso” no meio de outros e não tem saída para a rua.
- Ele precisa passar pelo terreno vizinho para chegar à estrada.

Mesmo que não seja totalmente impossível viver ali, a passagem é necessária para facilitar o uso.

👉 O terreno que usa a passagem é o **prédio dominante**.

👉 O terreno que permite a passagem é o **prédio serviente**.

Exemplo 2: Servidão de vista

Uma casa pode ter o direito de manter uma janela voltada para o terreno vizinho, impedindo que o vizinho construa algo que bloqueie totalmente a luz.

Isso melhora as condições do imóvel dominante (mais luz e ventilação).

✓ **IMPORTANTE**

Por que se chama:

✓ Servidão

Porque existe uma relação entre dois prédios: um "serve" ao outro.

✓ Predial

Porque acontece **entre prédios (imóveis)**.

Não é um direito entre pessoas.

✓ Real

Porque o direito está ligado ao imóvel, e não ao dono.

Se o imóvel for vendido, a servidão continua existindo.

É UMA RELAÇÃO ENTRE PRÉDIOS NA QUAL UM PRÉDIO SERVIENTE SERVE AO PRÉDIO DOMINANTE GERANDO UM ÔNUS REAL LIGADO AO IMÓVEL.

Quem participa?

- **Prédio serviente** → é o que sofre a limitação.
- **Prédio dominante** → é o que recebe a vantagem.

O dono do prédio serviente:

- perde parte da liberdade de usar seu imóvel **ou**
- precisa permitir que o vizinho use parte dele.

Tudo isso para tornar o prédio dominante **mais útil ou mais agradável**.

Diferença para usufruto

No **usufruto**, o direito é dado a uma pessoa específica.

Exemplo:

- Um pai deixa a casa para o filho, mas a mãe tem usufruto vitalício.
- O direito é da pessoa (mãe), não de outro imóvel.

Já na **servidão**, o direito é de um imóvel sobre outro imóvel.

Servidões Prediais x Servidões Legais

1 Servidão Predial

É aquela que **nasce da vontade dos proprietários**.

Ou seja:

- Os donos dos imóveis entram em acordo.
- Criam a servidão voluntariamente.
- Registram no Cartório de Registro de Imóveis.

👉 É um **ônus voluntário**.

Exemplo:

Dois vizinhos combinam que um poderá usar o caminho do outro para chegar à rua. Isso é uma **servidão predial**, porque foi criada por acordo.

2 Servidão Legal

Não nasce da vontade.

Ela é **imposta pela lei**, mesmo que o vizinho não queira.

Também é chamada de **direito de vizinhança**.

👉 Aqui não há escolha. A lei obriga.

Exemplo:

Se um terreno não tem saída para a via pública, o proprietário pode exigir passagem pelo vizinho (mediante indenização). Isso decorre da lei.

Diferença principal

Servidão Predial = servidão de passagem	Servidão Legal = Passagem forçada
É voluntária	É imposta pela lei
Depende de acordo	Independente da vontade
É criada pelos proprietários	Surge por necessidade prevista na lei

Formas de Servidão (Tipos mais comuns)

1 Servidão de trânsito ou passagem

É a mais comum.

Permite que um proprietário **passe pelo terreno do vizinho**.

 Exemplo:

Um sítio no fundo precisa atravessar outro para chegar à estrada.

2 Servidão de aqueduto (canalização)

Permite que a água passe pelo terreno vizinho.

 Exemplo:

Um imóvel precisa passar encanamento ou canal de água pelo terreno ao lado.

3 Servidão de iluminação ou ventilação

Impede o vizinho de construir de forma que bloqueie luz ou ar.

 Exemplo:

Um prédio não pode levantar um muro alto que impeça a ventilação do vizinho.

4 Servidão de pastagem

Permite que o gado paste no terreno vizinho.

 Exemplo:

Um pecuarista tem direito de deixar seus animais pastarem em área determinada do imóvel serviente.

5 Servidão de não construir acima de certa altura

Proíbe o vizinho de construir acima de determinada altura.

 Exemplo:

Uma casa com vista para o mar garante que o vizinho não construa prédio alto que bloqueie a paisagem.

1 Relação entre dois prédios

A servidão **sempre envolve dois imóveis**:

-  **Prédio dominante** → recebe a vantagem

- 🏠 **Prédio serviente** → sofre a limitação

A obrigação acompanha o imóvel, **não importa quem seja o dono**.

👉 Isso se chama **obrigação propter rem** (obriga o proprietário porque ele é dono do imóvel).

🔍 Exemplo:

Se existe servidão de passagem e o terreno serviente é vendido, o novo dono continua obrigado a permitir a passagem.

📌 2 Donos diferentes

Os imóveis devem pertencer a **proprietários diferentes**.

📖 Princípio romano: **ninguém tem servidão sobre coisa própria.**

Se os dois terrenos são do mesmo dono, não existe servidão, existe apenas uma **serventia** (uso normal da própria propriedade).

🔍 Exemplo:

Se você tem dois terrenos lado a lado e passa por um para chegar ao outro, isso não é servidão. Só vira servidão quando um deles é vendido.

📌 3 Serve a coisa, não o dono

A servidão não obriga o dono a "fazer algo".

Ele apenas:

- 🚫 se abstém (não faz algo que poderia fazer)
ou
- ✅ tolera que o vizinho use parte do imóvel

🔍 Exemplo:

Na servidão de vista, o dono do prédio serviente só precisa **não construir acima da altura permitida**.

📌 4 Não se presume

Servidão **não se presume**.

Ela precisa:

- declaração expressa
- ou testamento
- e **registro no Cartório de Registro de Imóveis**

Se houver dúvida, decide-se **contra a existência da servidão**.

🔍 Exemplo:

Se não está registrada, quem alega deve provar.

📌 5 Deve ser útil ao prédio dominante

A servidão precisa trazer **alguma vantagem real**:

- pode aumentar o valor
- pode trazer comodidade
- pode trazer conforto

Não precisa ser vantagem financeira.

🔍 Exemplo:

Direito de manter vista para o mar → aumenta o conforto, mesmo que não gere dinheiro diretamente.

📌 6 É direito real e acessório

✓ **Direito real** → incide diretamente sobre o imóvel

✓ **Acessório** → depende da propriedade

Se o imóvel for vendido, a servidão continua.

📌 7 Duração indefinida (perpétua)

✓ Importante

A servidão é, em regra, **permanente**.

Ela só acaba por causa prevista em lei.

⚠️ **Se for criada por prazo determinado, deixa de ser servidão e vira direito pessoal (contrato).**

🔍 Exemplo:

Se alguém permite passagem só por 2 anos, isso é contrato, não servidão.

📌 8 Indivisível - PRINCÍPIO DA INDIVISIBILIDADE

Mesmo que o terreno seja dividido, a servidão continua inteira.

📖 Art. 1.386 do Código Civil:

Ela subsiste em cada parte do imóvel dividido.

 Exemplo:

Se o prédio dominante é dividido entre três herdeiros, todos continuam com direito à passagem.

9 Inalienável

A servidão não pode ser vendida separadamente do imóvel.

Ela sempre acompanha o prédio dominante.

✗ Não pode:

- vender a servidão isoladamente
- hipotecá-la separadamente
- criar outra servidão sobre ela

Mas ✔ ela se transmite quando o imóvel é vendido ou herdado.

CLASSIFICAÇÃO DAS SERVIDÕES

1 Quanto ao modo de exercício

Essa é a classificação mais importante.

◆ A) Contínuas

São exercidas **sem necessidade de ação humana constante**.

Funcionam automaticamente.

 Exemplos:

- Servidão de aqueduto (água corre sozinha)
- Passagem de cabos elétricos
- Servidão de iluminação

👉 Mesmo que ninguém esteja "fazendo algo", ela continua existindo e funcionando.

◆ B) Descontínuas

Dependem de **ato humano atual** para serem exercidas.

 Exemplos:

- Servidão de passagem (alguém precisa passar)

- Servidão de retirada de água

Se ninguém agir, ela não se exerce.

♦ C) Positivas

Permitem que o dono do prédio dominante **faça algo no prédio serviente**.

🔍 Exemplos:

- Passar pelo terreno
- Retirar água

👉 Aqui há uma ação.

♦ D) Negativas

Obrigam o dono do prédio serviente a **não fazer algo**.

🔍 Exemplo:

- Servidão de não construir acima de certa altura (non edificandi)

👉 Aqui há uma abstenção.

📌 2 Quanto à visibilidade

♦ A) Aparentes

São visíveis, possuem sinais externos.

🔍 Exemplos:

- Caminho demarcado de passagem
- Canal ou tubulação de água

É possível “ver” a servidão.

♦ B) Não aparentes

Não possuem sinais visíveis.

Exemplo:

- Proibição de construir acima de certa altura

Nada físico indica a existência dela.

Combinações possíveis

As classificações podem se misturar:

- Contínua + aparente → aqueduto
- Contínua + não aparente → não construir acima de certa altura
- Descontínua + aparente → passagem com caminho visível
- Descontínua + não aparente → retirar água sem trilha marcada

3 Quanto à localização

◆ A) Urbanas

Recaem sobre imóveis urbanos.

Exemplos:

- Direito de apoiar construção no prédio vizinho
- Direito de abrir janelas
- Proibição de construir além de certa altura

◆ B) Rústicas (rurais)

Recaem sobre imóveis rurais.

Exemplos:

- Aqueduto
- Pastagem
- Condução de gado
- Servidão de passagem rural

Servidões Irregulares

São diferentes.

Não beneficiam um prédio, mas **uma pessoa específica**.

🔍 Exemplo:

- Direito de colher frutos no terreno alheio.

Isso não é servidão predial típica.

CLASSIFICAÇÃO DAS SERVIDÕES

Critério	Tipo	O que significa	Exemplo
Modo de exercício	Contínua	Independente de ação humana	Aqueduto
	Descontínua	Depende de ação humana	Passagem
	Positiva	Permite fazer algo no prédio serviente	Tirar água
	Negativa	Obriga a não fazer algo	Não construir
Visibilidade	Aparente	Possui sinal visível	Caminho de passagem
	Não aparente	Não possui sinal externo	Limite de altura
Localização	Urbana	Recai sobre imóvel urbano	Abrir janela
	Rústica	Recai sobre imóvel rural	Pastagem
Natureza especial	Irregular	Beneficia pessoa, não prédio	Colher frutos

Da Constituição das Servidões

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**.

📌 O que significa “modo de constituição”?

É a forma pela qual a servidão **nasce juridicamente**.

⚠ Importante:

Mesmo existindo acordo ou decisão judicial, a servidão **só se torna direito real depois do registro no Cartório de Registro de Imóveis** (arts. 1.227 e 1.378 do Código Civil).

Antes do registro, existe apenas **direito pessoal**.

📌 As servidões podem nascer de:

1 Ato humano

2 Fato humano



1 ATO HUMANO

É quando há manifestação de vontade ou ato jurídico.

Pode ocorrer por:

♦ a) Negócio jurídico (contrato ou testamento)

É a forma mais comum.

Pode ser:

- **Inter vivos** → entre pessoas vivas (contrato)
- **Causa mortis** → por testamento

🔗 Exemplo (contrato):

Dois vizinhos fazem escritura criando servidão de passagem.

🔗 Exemplo (testamento):

O dono determina em testamento que seu imóvel ficará com servidão em favor do terreno vizinho.

📌 Regra importante:

- Se o valor for alto → escritura pública
- Depois → registro no Cartório de Registro de Imóveis

Sem registro → não existe servidão como direito real.

♦ Capacidade para instituir servidão

Só pode criar servidão quem tem **poder de disposição do imóvel**, como:

✓ Proprietário

✓ Enfiteuta

✓ Fiduciário

✗ Não podem (sozinhos):

- Condômino (sem autorização dos outros)
- Nu-proprietário
- Locatário
- Possuidor
- Promissário comprador

📌 Se for casado → **precisa de outorga do cônjuge** (art. 1.647, II, CC).

♦ b) Sentença judicial (ação de divisão)

Pode surgir por decisão do juiz na divisão de imóvel comum.

Isso acontece quando:

- Um imóvel é dividido entre condôminos.
- Um dos lotes fica sem saída para a rua.

O juiz pode instituir servidão para garantir utilidade ao quinhão.

🔍 Exemplo:

Após a divisão, um lote fica "encravado".

A sentença cria servidão de passagem sobre o outro lote.

Mesmo assim → precisa ser registrada.

♦ c) Usucapião

Quando alguém exerce a servidão por longo tempo, de forma contínua e incontestada, pode adquiri-la por usucapião (desde que preenchidos os requisitos legais).

🔍 Exemplo:

Uma família usa caminho visível no terreno vizinho por muitos anos, sem oposição.

♦ d) Destinação do proprietário

Criação da doutrina e jurisprudência.

Ocorre quando:

- Um único proprietário divide seu imóvel em dois.
- Antes da divisão, já existia uma relação de serventia entre as partes (ex: passagem interna).
- Depois da venda, essa serventia se transforma em servidão.

🔍 Exemplo:

O dono de uma fazenda abre caminho interno entre duas áreas.

Depois vende uma parte.

O caminho pode se transformar em servidão.

👣 2 FATO HUMANO

É reconhecido pela doutrina e jurisprudência.

Aplica-se basicamente à **servidão de trânsito**.

Ocorre quando:

- Uma pessoa passa pelo imóvel vizinho
- O vizinho tolera por longo tempo
- Consolida-se a situação

Mas, novamente:

✦ **Só vira direito real com o registro.**

✦ Ponto fundamental

Todos esses modos são apenas:

👉 **títulos ou pressupostos**

A servidão só nasce juridicamente como direito real quando ocorre:

- Registro no Cartório de Registro de Imóveis

Sem registro = direito pessoal.

MODOS DE CONSTITUIÇÃO DAS SERVIDÕES

Modo	Como surge	Exemplo	Precisa de registro?
Negócio jurídico inter vivos	Contrato entre vizinhos	Acordo de passagem	Sim
Negócio jurídico causa mortis	Testamento	Testador impõe servidão	Sim
Sentença judicial	Decisão na ação de divisão	Lote encravado após partilha	Sim
Usucapião	Exercício prolongado da servidão	Uso antigo de caminho	Sim
Destinação do proprietário	Divisão de imóvel antes unificado	Caminho interno vira servidão	Sim
Fato humano	Situação consolidada de passagem	Uso tolerado por anos	Sim

Usucapião Ordinária

Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma **servidão aparente**, **por dez anos**, nos termos do art. 1.242, **autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumada a usucapião.**

Art. 1.242. Adquire também a propriedade do imóvel aquele que, contínua e incontestadamente, com **justo título e boa-fé**, o possuir por dez anos.

Usucapião Extraordinária

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

1 Usucapião Ordinária (art. 1.379, CC)

O Código Civil diz que:

O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente por 10 anos permite que o interessado a registre em seu nome.

Requisitos:

- Servidão **aparente** (visível)
- Posse contínua
- Posse sem contestação
- Prazo de **10 anos**
- **Justo título**

O que é justo título?

É um documento que parece válido, mas tem algum defeito formal.

Exemplo:

Um contrato de servidão que não foi registrado.

Exemplo

Uma família usa há 10 anos um caminho visível no terreno vizinho, com base em contrato não registrado.

Pode pedir reconhecimento judicial da usucapião e registrar a servidão.

A sentença será o título para registro.

2 Usucapião Extraordinária

O parágrafo único do art. 1.379 diz:

Se não houver título, o prazo será de 20 anos.

✓ Requisitos:

- Servidão aparente
- Posse contínua
- Posse sem oposição
- **Sem justo título**
- Prazo de **20 anos**

⚠ importante

⚠ Observação importante

O Código fixou o prazo em 20 anos.

Mas existe discussão porque:

- A usucapião extraordinária da propriedade é de 15 anos (art. 1.238, CC).
- Servidão é apenas parte do direito de propriedade.
- Então não faria sentido exigir prazo maior.

Por isso, o Enunciado 251 da Jornada de Direito Civil entende que o prazo deveria ser de **15 anos**, e não 20.

USUCAPIÃO DE SERVIDÃO

Tipo	Precisa de título?	Prazo	Exige aparência?	Observação
Ordinária	Sim (justo título)	10 anos	Sim	Art. 1.379, CC
Extraordinária	Não	20 anos (ou 15, segundo Enunciado 251)	Sim	Há crítica ao prazo de 20 anos

✦ Requisitos essenciais para usucapião da servidão

Para que alguém adquira uma servidão por usucapião, são indispensáveis **dois requisitos principais**:

1 Posse

2 Servidão aparente

◆ 1 Posse

A **posse** é o elemento básico da usucapião.

Significa exercer, na prática, o direito como se fosse titular dele.

No caso da servidão:

- usar o caminho
- usar o canal de água
- usar a tubulação
- exercer o direito de forma contínua

✦ Tem que ser:

- contínua
- sem oposição
- pública

◆ 2 Servidão aparente

A servidão precisa ser **visível**.

Isso porque:

- Posse é exteriorização do domínio.
- Se não há sinal visível, não há como perceber o exercício do direito.

👉 Servidão não aparente **não pode ser usucapida**, pois não há publicidade.

🔍 Exemplo:

- Caminho demarcado → é aparente ✓
- Proibição de construir acima de certa altura → não é aparente ✗

✦ Quase posse

A doutrina usa a expressão **quase posse**.

🏛️ Origem romana

Para os romanos:

- Posse verdadeira = ligada à propriedade.
- Quando alguém exercia um direito real menor (como servidão ou usufruto), chamavam de **quase posse**.

Isso porque a servidão é direito sobre coisa alheia.

✚ No Direito brasileiro atual

Essa distinção não é relevante.

Hoje:

👉 O exercício da servidão é tratado como **posse propriamente dita**.

A expressão "quase posse" é apenas histórica.

✚ Servidão descontínua pode ser usucapida?

Regra antiga:

- Servidão descontínua não podia ser usucapida.
- Exemplo: servidão de passagem.

Motivo:

- Uso intermitente.
- Falta de continuidade.

⚖️ Jurisprudência

A jurisprudência passou a admitir usucapião de servidão de trânsito quando:

- houver obras permanentes
- existirem sinais visíveis
- tornar-se aparentemente estável

📖 Súmula 415 do STF:

Servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória.

🔍 Exemplo

Se alguém:

- abre estrada no terreno vizinho
- coloca brita
- faz portão
- utiliza por muitos anos

- sem oposição

Essa servidão de passagem pode ser considerada **aparente** e permitir usucapião.



REQUISITOS E SITUAÇÕES

Elemento	Exigido para usucapião?	Explicação
Posse	Sim	Exercício contínuo e sem oposição
Servidão aparente	Sim	Deve haver sinais visíveis
Servidão não aparente	Não	Falta publicidade
Servidão descontínua	Regra: não	Depende de ato humano
Servidão de trânsito com obras permanentes	Sim (segundo jurisprudência)	Torna-se aparente
Quase posse	Conceito histórico	Hoje é considerada posse normal



Destinação do Proprietário

É uma forma de criação de servidão reconhecida pela **doutrina e jurisprudência**.

Ela acontece quando:

- 1 Um único dono possui dois imóveis.
- 2 Ele cria uma **serventia interna** entre eles (ex: caminho, canal, passagem).
- 3 Depois vende um dos imóveis (ou vende os dois para pessoas diferentes).



Nesse momento, a **antiga serventia** vira **servidão**, porque agora existem dois proprietários diferentes.



Exemplo

Imagine uma fazenda com duas partes:

- Parte A
- Parte B

O dono abre um caminho visível ligando a Parte B à estrada, passando pela Parte A.

Enquanto ele é dono das duas partes → é apenas **serventia interna**.

Quando ele vende a Parte B → o caminho pode se transformar em **servidão de passagem**, mesmo que o contrato não mencione nada.

Por quê?

Porque o comprador contava com aquela utilidade já visível e existente.

Quando nasce a servidão?

Ela nasce **no momento da separação dos imóveis**, quando passam a ter donos diferentes.

Se no contrato estivesse escrita a servidão → seria servidão por contrato.
Mas aqui ela nasce pela situação fática criada antes.

Requisitos da Destinação do Proprietário

São três:

Requisito	Explicação
1 Estado visível da coisa	Deve haver obras ou sinais visíveis (caminho, canal, estrutura)
2 Separação dos imóveis	Passam a ter proprietários diferentes
3 Ausência de declaração contrária	O contrato de venda não pode excluir a servidão

⚠ Se o vendedor declarar que não haverá servidão → ela não nasce.

Importante

Esse modo de constituição:

- Não está expressamente previsto na lei.
- Foi criado pela doutrina e aceito pela jurisprudência.
- Exige que a serventia seja **aparente**, para proteger a expectativa do comprador.

Servidão constituída por Fato Humano

Também é criação da jurisprudência.

Aplica-se apenas à **servidão de trânsito (passagem)**.

Como funciona?

Se alguém:

- utiliza constantemente um caminho
- que é visível

- com obras permanentes (aterros, pontes, bueiros, mata-burros etc.)
- e sem oposição

👉 Pode nascer uma servidão protegida juridicamente.

Esse entendimento está consolidado na **Súmula 415 do STF**.

✦ **Atenção: mera tolerância não gera servidão**

Se a pessoa:

- passa pelo terreno
- sem caminho fixo
- sem obras
- apenas porque o vizinho permite

Isso é **mera tolerância**.

Mesmo que dure anos → não gera servidão.

🔍 **Comparação prática**

✗ **Mera tolerância**

Pessoa atravessa o terreno "por onde dá", sem trilha fixa.

Resultado: não nasce servidão.

✅ **Servidão por fato humano**

Existe estrada demarcada, com manutenção e obras visíveis.

Resultado: pode haver proteção possessória e até usucapião.



TABELA COMPARATIVA FINAL

Situação	Quando ocorre	Exige visibilidade?	Está na lei?	Gera servidão?
Destinação do proprietário	Um dono cria serventia e depois vende um dos imóveis	Sim	Não expressamente	Sim
Fato humano (trânsito)	Uso contínuo com obras permanentes	Sim	Não expressamente	Sim
Mera tolerância	Passagem sem caminho fixo	Não	—	Não

Situação	Quando ocorre	Exige visibilidade?	Está na lei?	Gera servidão?
Servidão por contrato	Acordo formal entre proprietários	Não necessariamente	Sim	Sim

Resumo final para prova

- ✓ Destinação do proprietário → nasce na separação dos imóveis
 - ✓ Precisa ser aparente
 - ✓ Fato humano → aplica-se à passagem
 - ✓ Obras visíveis transformam uso em servidão
 - ✓ Tolerância nunca gera servidão
-

Do Exercício das Servidões

Art. 1.380. O dono de uma servidão pode fazer todas as obras necessárias à sua conservação e uso, e, se a servidão pertencer a mais de um prédio, serão as despesas rateadas entre os respectivos donos.

OBS. O dono é o dono do prédio dominante.

Art. 1.381. As obras a que se refere o artigo antecedente devem ser feitas pelo dono do prédio dominante, se o contrário não dispuser expressamente o título.

Art. 1.382. Quando a obrigação incumbir ao dono do prédio serviente, este poderá exonerar-se, abandonando, total ou parcialmente, a propriedade ao dono do dominante.

Parágrafo único. Se o proprietário do prédio dominante se recusar a receber a propriedade do serviente, ou parte dela, caber-lhe-á custear as obras.

Art. 1.383. O dono do prédio serviente não poderá embaraçar de modo algum o exercício legítimo da servidão.

Remoção da Servidão

Art. 1.384. A servidão pode ser removida, de um local para outro, pelo dono do prédio serviente e à sua custa, se em nada diminuir as vantagens do prédio dominante, ou pelo dono deste e à sua custa, se houver considerável incremento da utilidade e não prejudicar o prédio serviente.

Art. 1.385. Restringir-se-á o exercício da servidão às necessidades do prédio dominante, evitando-se, quanto possível, agravar o encargo ao prédio serviente.

§ 1º Constituída para certo fim, a servidão não se pode ampliar a outro.

§ 2º Nas servidões de trânsito, a de maior inclui a de menor ônus, e a menor exclui a mais onerosa.

Exceção: ampliação compulsória da extensão da servidão

§ 3º Se as necessidades da cultura, ou da indústria, do prédio dominante impuserem à servidão maior largueza, o dono do serviente é obrigado a sofrê-la; mas tem direito a ser indenizado pelo excesso.

Princípio da Indivisibilidade

Art. 1.386. As servidões prediais são indivisíveis, e subsistem, no caso de divisão dos imóveis, em benefício de cada uma das porções do prédio dominante, e continuam a gravar cada uma das do prédio serviente, salvo se, por natureza, ou destino, só se aplicarem a certa parte de um ou de outro.

✚ Obras necessárias à conservação e uso da servidão

Os arts. 1.380 a 1.382 do Código Civil tratam de quem pode fazer obras na servidão e quem paga por elas.

✚ 1 Direito de fazer obras

O dono do **prédio dominante** (beneficiado pela servidão) pode fazer tudo o que for necessário para:

- conservar
- manter
- garantir o uso da servidão

Mesmo que precise entrar no imóvel serviente.

Exemplos

Servidão de passagem

O dono do prédio dominante pode:

- consertar o caminho
- nivelar o terreno
- fazer aterro
- corrigir erosão

Servidão de aqueduto

Pode:

- limpar o canal
- desobstruir tubulações
- fazer manutenção para escoamento da água

Pode entrar com trabalhadores?

Sim.

Ele pode:

- entrar com operários
- levar materiais
- usar trator ou veículos
- depositar materiais de construção

Se o dono do prédio serviente impedir injustamente → cabe **interdito de manutenção de posse**.

2 Deve causar o menor incômodo possível

O dono do prédio dominante deve agir com cuidado.

✓ Deve causar o menor prejuízo possível

✗ Não pode agir com abuso

Se causar dano por culpa → responde civilmente.

 Exemplo:

Colocar material sobre plantação e estragar desnecessariamente.

3 Quem paga as despesas?

Regra geral:

Quem se beneficia (prédio dominante) paga.

Porque a servidão normalmente impõe apenas:

- obrigação de tolerar
- obrigação de não fazer

Se a servidão beneficiar vários prédios

As despesas são divididas entre eles.

Exemplo:

Três imóveis usam a mesma estrada → dividem os custos.

4 Quando o dono do prédio serviente deve pagar?

Somente se houver **acordo expresso** dizendo isso.

Caso contrário, ele não é obrigado.

5 Abandono do prédio serviente

Se houver convenção dizendo que o dono do prédio serviente deve pagar as obras, ele pode:

 **abandonar total ou parcialmente o imóvel.**

Isso significa:

- ele deixa de ser responsável pelas despesas
- libera-se da obrigação

Exemplos



Servidão de pastagem

O dono do prédio serviente pode abandonar o pasto.



Servidão de aqueduto

Pode abandonar apenas o trecho onde passam as instalações.

Importante

O abandono:

- **NÃO transfere automaticamente a propriedade.**
- O imóvel continua registrado no nome do dono.
- Apenas o libera da obrigação de custear obras.

E se o dono do prédio dominante não quiser receber?

Se ele se recusar a aceitar o imóvel:

 **terá que pagar as obras.**

Se continuar usando e mantendo o imóvel por longo tempo → poderá adquirir por usucapião.

TABELA – OBRAS NA SERVIDÃO

Situação	Quem pode agir?	Quem paga?	Observações
Conservação normal	Dono do prédio dominante	Dominante	Pode entrar com operários e materiais
Dano causado por culpa	Dominante	Dominante responde por indenização	Deve causar mínimo incômodo
Servidão beneficia vários prédios	Todos os dominantes	Rateio proporcional	Base na indivisibilidade
Convenção impõe custo ao serviente	Serviente	Serviente (salvo abandono)	Precisa acordo expresso
Abandono do imóvel	Serviente pode abandonar	Fica liberado da obrigação	Não transfere automaticamente o domínio
Dominante recusa abandono	Dominante assume despesas	Pode haver futura usucapião	Se exercer posse prolongada

Resumo final para prova

- ✓ O dominante pode fazer obras necessárias
- ✓ Deve causar o menor prejuízo possível
- ✓ Em regra, o dominante paga
- ✓ Se houver acordo, o serviente pode pagar
- ✓ O serviente pode abandonar o imóvel para se exonerar
- ✓ Abandono não transfere automaticamente a propriedade

Exercício das Servidões

O Código Civil (arts. 1.383 a 1.385) regula **como a servidão deve ser usada**.

A ideia central é:

O direito do prédio dominante deve ser respeitado, mas sem exageros ou abusos.

1 Direito ao exercício legítimo

O dono do **prédio serviente**:

✗ Não pode

- impedir
- dificultar
- embaraçar
 - o exercício normal da servidão.

Exemplo

Se existe servidão de passagem:

- O dono do prédio serviente não pode trancar o portão.
- Não pode exigir autorização toda vez que o vizinho for passar.
- Não pode impedir obras de manutenção.

Se fizer isso → o dono do prédio dominante pode usar **interditos possessórios** para proteger seu direito.

Pode criar outras servidões?

Sim.

Mas somente se:

👉 não prejudicar as já existentes.

2 Limitação ao fim para o qual foi criada

O exercício da servidão deve ficar restrito ao seu objetivo original.

Ela não pode ser ampliada arbitrariamente.

Exemplo

Se o título autoriza:

 Passagem a pé

Não pode virar:

 Passagem de caminhões

Isso seria aumentar o ônus do prédio serviente.

Regra especial (servidão de trânsito)

- A servidão mais ampla inclui a menor.

Exemplo:

Se pode passar de carro → pode passar a pé.

Mas o contrário não vale.

3 Exceções à limitação

Existem duas:

1ª – Consentimento do prejudicado

Se o dono do prédio serviente concordar com a ampliação → pode.

2ª – Ampliação por necessidade econômica (art. 1.385, § 3º)

Se a produção **agrícola ou industrial** do prédio dominante exigir ampliação da servidão:

 O serviente deve aceitar

 Mas tem direito a indenização

É regra baseada no interesse social e econômico.

4 **Remoção da Servidão (art. 1.384)**

A servidão pode ser mudada de lugar.

Pode ser feita por:

- Dono do prédio serviente
- Dono do prédio dominante

Mas com requisitos diferentes.

Remoção pelo dono do prédio serviente

Ele pode mudar a servidão:

- ✓ Se não causar prejuízo ao dominante
- ✓ Se pagar todas as despesas

Não precisa reduzir o ônus, apenas não pode aumentar.

Exemplo

Mudar o trajeto da estrada para local menos incômodo.

Se não prejudicar o dominante → pode.

Se houver recusa injustificada → pode haver decisão judicial autorizando.

Remoção pelo dono do prédio dominante

Aqui a regra é mais rigorosa.

Precisa:

- ✓ Considerável aumento de utilidade
- ✓ Não prejudicar o serviente
- ✓ Pagar todas as despesas

Exemplo

Mudança do caminho para encurtar grande distância e facilitar acesso.

Finalidade da regra

A lei busca:

- Equilíbrio
- Menor ônus possível
- Melhor aproveitamento econômico do imóvel

TABELA – EXERCÍCIO E REMOÇÃO DAS SERVIDÕES

Situação	Regra	Condições
Embaraço pelo serviente	Proibido	Dominante pode usar interditos
Ampliação da servidão	Não pode	Só se houver consentimento ou hipótese legal
Servidão maior inclui menor	Sim	Ex: carro inclui passagem a pé
Servidão menor inclui maior	Não	Não pode aumentar o ônus
Ampliação por necessidade econômica	Obrigatória	Com indenização
Remoção pelo serviente	Permitida	Sem prejuízo + paga despesas
Remoção pelo dominante	Permitida	Incremento considerável + sem prejuízo + paga despesas

Ações que Protegem as Servidões

Quando há conflito envolvendo servidão, o interessado pode recorrer ao Judiciário por meio de ações específicas.

São cinco principais:

- 1 Ação confessória
- 2 Ação negatória
- 3 Ação possessória
- 4 Ação de nunciação de obra nova
- 5 Ação de usucapião

1 Ação Confessória

Para que serve?

Para o dono do **prédio dominante** pedir que o juiz reconheça a existência da servidão quando ela está sendo negada ou desrespeitada.

Exemplo

Existe servidão de passagem registrada.

O dono do prédio serviente começa a dizer que ela não existe e impede o uso.

👉 O dono do prédio dominante propõe **ação confessória**.

O que o juiz pode determinar?

- ✓ Reconhecer a existência da servidão
- ✓ Mandar cessar a lesão
- ✓ Exigir garantia de que não haverá repetição
- ✓ Condenar ao pagamento de danos

2 Ação Negatória

Para que serve?

É o contrário da confessória.

É usada pelo dono do **prédio serviente** para declarar que:

- a servidão não existe
ou
- não pode ser ampliada

Exemplo

O vizinho começa a passar de caminhão onde só havia direito de passagem a pé.

👉 O dono do prédio serviente entra com **ação negatória**.

3 Ação Possessória

Como a servidão admite posse, ela pode ser defendida por ações possessórias.

São três:

- ✓ Manutenção de posse (turbação)
- ✓ Reintegração de posse (esbulho)

- ✓ Interdito proibitório (ameaça)

Exemplo

O dono do prédio serviente bloqueia o acesso à água.

Isso pode ser considerado **esbulho**, permitindo reintegração.

Importante

Pode ser proposta:

- contra o dono do prédio serviente
- contra possuidor
- contra terceiro

4 Ação de Nunciação de Obra Nova

Serve para impedir obra nova que prejudique a servidão.

Exemplo

O dono do prédio serviente começa a construir muro que impede a passagem.

👉 Cabe ação para suspender a obra.

5 Ação de Usucapião

É usada para:

👉 Reconhecer judicialmente a aquisição da servidão pelo tempo.

Só cabe para servidão aparente, com os requisitos legais.

TABELA – AÇÕES QUE PROTEGEM AS SERVIDÕES

Ação	Quem propõe?	Finalidade	Exemplo
Confessória	Dono do prédio dominante	Reconhecer existência da servidão	Vizinho nega passagem registrada
Negatória	Dono do prédio serviente	Declarar inexistência ou impedir ampliação	Vizinho quer ampliar direito
Possessória	Titular da servidão	Defender posse da servidão	Bloqueio do caminho
Nunciação de obra nova	Interessado prejudicado	Impedir obra que prejudique servidão	Construção de muro

Ação	Quem propõe?	Finalidade	Exemplo
Usucapião	Quem exerce a servidão	Reconhecer aquisição pelo tempo	Uso contínuo de caminho visível

Resumo para prova

- ✓ Confessória → afirma que existe
- ✓ Negatória → afirma que não existe
- ✓ Possessória → protege a posse
- ✓ Nunciação → impede obra prejudicial
- ✓ Usucapião → reconhece aquisição pelo tempo

Da Extinção das Servidões

Art. 1.387. **Salvo nas desapropriações**, a servidão, uma vez registrada, **só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada.**

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

Modos de extinção

Art. 1.388. O **dono do prédio serviente** tem direito, **pelos meios judiciais**, ao **cancelamento do registro**, embora o dono do prédio dominante lho impugne:

I - quando o titular houver **renunciado** a sua servidão;

II - quando tiver **cessado, para o prédio dominante, a utilidade** ou a comodidade, que determinou a constituição da servidão;

III - quando o dono do **prédio serviente resgatar** a servidão.

Art. 1.389. **Também se extingue a servidão**, ficando ao dono do prédio serviente a faculdade de fazê-la cancelar, mediante a prova da extinção:

I - **pela reunião dos dois prédios no domínio da mesma pessoa**;

II - pela **supressão das respectivas obras** por efeito de contrato, ou de outro título expresso;

III - **pelo não uso, durante dez anos contínuos.**

✚ Extinção da Servidão

A servidão não é eterna. Ela pode acabar por vários motivos previstos na lei.

Mas existe uma regra fundamental:

Se a servidão está registrada, ela só se extingue perante terceiros com o cancelamento do registro.

(art. 1.387 do Código Civil)

✚ 1 Extinção pelo cancelamento do registro

Se a servidão foi registrada no Cartório de Registro de Imóveis:

✓ Só deixa de existir juridicamente quando o registro for cancelado.

Enquanto estiver registrada → continua válida.

🕒 Já caiu!

✚ Caso especial: imóvel hipotecado

Se:

- O prédio dominante estiver hipotecado
- E a servidão constar no título da hipoteca

👉 Para cancelar, é **preciso o consentimento do credor hipotecário**.

✚ Exceção: desapropriação

Na desapropriação, a extinção pode ocorrer independentemente de registro prévio, por força da natureza do ato estatal.

✚ 2 Modos de extinção – Art. 1.388 do Código Civil

O **dono do prédio serviente** pode pedir o cancelamento quando:

I – Renúncia

O titular da servidão pode renunciar ao direito.

✓ Pode ser:

- Expressa (por declaração formal)
- Tácita (comportamento incompatível com o direito)

🔗 Exemplo:

O dono do prédio dominante permite que o vizinho construa algo que inviabiliza a servidão.

II – Perda da utilidade ou comodidade

Se a servidão deixar de ser útil ao prédio dominante, pode ser cancelada.

🔗 Exemplos:

- Construção de estrada pública que substitui passagem antiga
- Instalação de rede pública de esgoto substituindo canal privado
- Aquisição de novo acesso à via pública

⚠ Mas se o novo acesso for mais oneroso ou pior, a servidão pode continuar.

III – Resgate da servidão

Resgate é a extinção da servidão mediante pagamento pelo dono do prédio serviente, quando houver previsão contratual.

Só é possível se estiver previsto em acordo entre as partes.

É diferente da enfiteuse (que sempre permitia resgate).

📌 3 Extinção - Outras hipóteses:

(Art. 1.389 do Código Civil)

◆ Confusão (reunião dos imóveis)

Se os dois imóveis passam a ter o mesmo dono:

👉 A servidão se extingue.

Porque ninguém tem servidão sobre coisa própria.

◆ Supressão das obras

Se as obras que tornavam a servidão visível forem removidas por acordo.

Aplica-se às servidões aparentes.

◆ Não uso por 10 anos

Se a servidão não for usada por 10 anos consecutivos:

👉 Ela se extingue.

📌 Contagem do prazo:

- Servidão positiva → conta da cessação do uso.
- Servidão negativa → conta do momento em que o serviente pratica o ato proibido.

O não uso funciona como prescrição.

📌 4 Outros modos de extinção

Também podem extinguir-se por:

- ✓ Destruição do prédio dominante
- ✓ Destruição do prédio serviente
- ✓ Cumprimento de condição ou termo final
- ✓ Decisão judicial (ex: desapropriação)
- ✓ Resolução do domínio

📊 TABELA – MODOS DE EXTINÇÃO DA SERVIDÃO

Modalidade	Quando ocorre	Exige cancelamento de registro?
Cancelamento do registro	Servidão registrada	Sim
Renúncia	Titular abre mão do direito	Sim
Perda da utilidade	Deixa de trazer vantagem	Sim
Resgate	Se houver previsão contratual	Sim
Confusão	Imóveis passam ao mesmo dono	Sim
Supressão das obras	Obras aparentes são removidas	Sim
Não uso por 10 anos	Ausência prolongada de exercício	Sim
Destruição do imóvel	Dominante ou serviente desaparece	Sim
Desapropriação	Ato estatal	Pode ocorrer independentemente
Condição ou termo final	Se previsto no título	Sim

Resumo Final para Prova

- ✓ Servidão registrada só se extingue com cancelamento
- ✓ Pode acabar por renúncia, perda de utilidade, resgate
- ✓ Extingue-se por confusão (mesmo dono)
- ✓ Não uso por 10 anos gera extinção
- ✓ Pode desaparecer por destruição, condição ou decisão judicial