

SERVIDÃO NO DIREITO CIVIL

Sônia Letícia de Mello Cardoso*

SUMÁRIO: 1 Conceito. 2 Natureza jurídica. 3 Princípios clássicos. 4 Modos de constituição. 5 Classificação. 6 Direitos e deveres dos proprietários dos prédios dominante e serviente. 7 Diferenças com outros institutos. 8 Extinção. 9 Ações relativas à servidão. 10 Conclusão.

Palavras-chave: Propriedade - Servidão civil.

1 CONCEITO

A servidão pode ser entendida como um direito real imposto sobre um imóvel, denominado *serviente*, sendo que o proprietário do mesmo perde o exercício de alguns de seus direitos de propriedade em proveito de outro imóvel, chamado *dominante*.¹

A palavra servidão deriva do latim *servitudo* e significa escravidão, sujeição, submissão, encargo, obrigação a que se acham submetidas coisas ou pessoas.²

As servidões já existiam no direito romano como um direito acessório ao direito de propriedade e, na atualidade, permanecem com a mesma característica essencial, ou seja, a restrição ao exercício pleno de uma propriedade em benefício de outro imóvel. Os romanos consideravam a servidão como um *direito* do dono do prédio dominante e, assim, a definiam *jus in re aliena*.³ O Código Civil francês, ao

* Mestra e Doutoranda em Direito do Estado pela PUC - São Paulo

¹ Nesse sentido: SANTOS, J.M. de Carvalho. *Código civil brasileiro interpretado*. 13. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1978. v. IX, p. 112. GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p. 281. FRANÇA, R. Limongi. *Instituições de Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 522. MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1995. v. 3, p. 301. DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 4, p. 345.

² SILVA, De Plácido e. *Vocabulário jurídico*. São Paulo: Forense, 1973. v. IV, p.1442.

³ Conforme ensina Arnold Wald: "As servidões prediais já existiam no direito romano, na época pré-clássica sob a denominação de *iura praediorum*. Visavam corrigir desigualdades naturais existentes entre os diversos terrenos. No loteamento das terras, procurava-se manter a mesma área, mas não fora possível assegurar a identidade das

contrário, a entendia como uma *obrigação* ou *restrição* à propriedade serviente.⁴

No Direito brasileiro, as servidões mantêm a tradição do direito romano, mas é entendida tanto como um *direito*, em relação ao prédio dominante, quanto uma *obrigação*, em relação ao prédio serviente.

O Código Civil de 1916⁵ definia a servidão em seu artigo 695 e, no mesmo sentido, sem inovar, o novo Código Civil de 2002, em seu artigo 1.378, dispõe que: “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”.⁶

Na lição de Orlando Gomes, o fundamento da servidão é o benefício que se empresta ao prédio dominante. Sem esta vantagem concedida ao prédio dominante, não há servidão. Segundo o autor, é da essência da servidão “que importe aumento para um prédio e diminuição para o outro. Necessário por fim que torne o prédio dominante mais útil, mais cômodo ou, ao menos, mais agradável”.⁷

Nas palavras de Sílvio de Salvo Venosa, o conceito fundamental de servidão é a relação de submissão de um prédio em relação a outro, independentemente de quem seja seus proprietários.⁸

Nesse sentido, os encargos do prédio serviente são elementos intrínsecos à servidão e podem ser a obrigação de suportar (*pati*) ou a

condições dos diversos lotes, tendo alguns situação melhor do que outros, estando um devidamente irrigado e o outro não etc. A fim de corrigir tais desigualdades prediais é que surgiram as servidões para restabelecer a igualdade, por um sistema de compensação entre os diversos prédios vizinhos. A servidão nasceu, assim, como um direito acessório do direito de propriedade em favor do proprietário do prédio dominante. A servidão adere ao prédio e só existe quando os titulares dos prédios serviente e dominante são pessoas diferentes. Ninguém pode ter servidão sobre o prédio que lhe pertence”. (WALD, Arnold. *Curso de Direito Civil brasileiro: direito das coisas*, 10. ed. rev. aum. e atual. com a colaboração do Prof. Álvaro Villaça Azevedo. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995, p.165.

⁴ ROCHA, M. A. Coelho. *Instituições de Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1989. t. II, v. 5, p.587.

⁵ Lei 3.071, de 1º de janeiro de 1916. “Art. 695. Impõe-se à servidão predial a um prédio em favor de outro, pertencente a diverso dono. Por ela perde o proprietário do prédio serviente o exercício de alguns de seus direitos dominicais, ou fica obrigado a tolerar que dele se utilize, para certo fim, o dono do prédio dominante”.

⁶ Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. O Código Civil de 1916 denominava as servidões com o adjetivo *prediais*, para distingui-las das *personais*, com resquício, ainda, da terminologia tradicional, como eram considerados os institutos do *usufruto*, *uso* e *habitação* que, também, não merecem a denominação de *personais* e sim direitos reais sobre coisa alheia. O novo Código Civil de 2002 apenas menciona no Título V, “Das servidões”, mesmo porque, o nosso Direito não reconhece as servidões pessoais.

⁷ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p. 282.

⁸ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direitos reais*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 434.

obrigação de se abster (*non facere*) impostas em benefício do prédio dominante.

A servidão é um direito real imobiliário e acessório ao direito de propriedade que proporciona vantagens ao prédio dominante e encargos ao prédio serviente.

De acordo com esta concepção, as servidões apresentam as seguintes características:

a) são direitos reais sobre coisa alheia; b) são estabelecidas voluntariamente, por acordo entre os proprietários dos imóveis; c) sua duração, em regra, é indefinida; d) acompanham os prédios quando alienados; e) são inalienáveis, pois o dono do prédio dominante não pode cedê-la ou transferi-la a outrem.⁹

Há que se ressaltar que a finalidade da servidão consiste em proporcionar uma utilidade ou comodidade, ou ainda, um valor econômico, do fundo serviente em benefício ao prédio dominante. Todavia, o exercício desse direito pelo dono do prédio dominante deve ser *civiliter*, pois não pode acarretar nenhum prejuízo ao prédio serviente.

2 NATUREZA JURÍDICA

A natureza jurídica da servidão consiste em um direito real sobre coisa alheia, de caráter acessório, perpétuo, indivisível e inalienável.¹⁰

A natureza real da servidão atribui ao titular do prédio dominante o exercício de direito sobre o prédio serviente, opondo-se *erga omnes*. As obrigações do dono do prédio serviente são *propter rem*, isto é, seguem a coisa e vinculam o seu dono. A servidão é um direito *acessório* ao direito de propriedade, não subsiste sem os prédios, e daí decorre a *perpetuidade, indivisibilidade e inalienabilidade*.

Como direito acessório, as servidões são, em geral, perpétuas, ou melhor, de duração indefinida, mas nada obsta a sua constituição por tempo determinado.

As servidões prediais são *indivisíveis*, porque o instituto é considerado como uma *unidade*, que grava o prédio serviente em benefício do prédio dominante, permanecendo mesmo em caso de

⁹ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1995. v. 3, p. 289. PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. v. 4, p. 187.

¹⁰ RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1982, p. 264. DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 4, p. 349.

partilha e seguindo os quinhões partilhados, salvo se por natureza ou destino só aplicarem a certa parte, conforme art. 1.386 do Código Civil.¹¹

As servidões são *inalienáveis*, porque são vinculadas aos prédios dominantes e os seguem em todas as situações. Depois do registro da servidão no Cartório de Registro de Imóveis ela se incorpora ao prédio dominante, não podendo ser alienada separadamente do prédio e nem transferida, e tampouco, pode ser objeto de novo direito real. A servidão acompanha o prédio nos atos *inter vivos* e por sucessão *mortis causa*.

O instituto da servidão preserva, ainda, os princípios oriundos do direito romano.

3 PRINCÍPIOS CLÁSSICOS

Os princípios clássicos do instituto da servidão, adotados no nosso ordenamento jurídico, com raízes no direito romano, são os seguintes:

1) *nulli res sua servit* (não há servidão sobre a própria coisa). O pressuposto necessário para o instituto da servidão civil é a existência de dois prédios distintos pertencentes a donos diferentes. Não há a possibilidade de servidão sobre o próprio prédio.

2) *servitus in faciendo consistere nequit* (as servidões servem à coisa e não ao dono). Este princípio impõe restrição sobre a propriedade e não sobre o proprietário, uma vez que o proprietário não é obrigado a uma prestação positiva ou negativa e sim, a suportar algumas limitações ao seu direito de propriedade em favor do imóvel dominante.

3) *praedia debent esse vicina* (em regra, os prédios são vizinhos). A servidão normalmente ocorre entre prédios contíguos, mas nada impede que a servidão ocorra em prédios que estejam separados, distantes um do outro, desde que haja restrição de um sobre o outro. Os exemplos são as servidões de passagens e de aquedutos.¹²

4) *servitus servitutis esse non potest* (não se admite constituir servidão de servidão, ou seja, subservidão). O proprietário do prédio dominante não tem o direito de ampliar a servidão a outros imóveis.¹³

¹¹ Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. "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".

¹² MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1995. v.3, p. 288.

¹³ Washington de Barros Monteiro, citando Perrozzi in *Scritti Giuridici* (op. cit., v. 2, p. 167) demonstra que este princípio não é uma regra romana, mas decorre de um erro de

5) *servitutum numerus non est clausus* (as servidões são ilimitadas). As modalidades de servidão podem ser criadas conforme as necessidades dos prédios, e não constituem *numerus clausus*.

6) a *servidão não se presume*. Embora não haja no novo Código Civil disposição semelhante a que existia no art. 696 do Código Civil de 1916¹⁴, este princípio prevalece, pois conforme o art. 1.378 do Código Civil de 2002¹⁵, a servidão deve ser constituída de modo expresso pelos proprietários, ou por testamento, e registrada no Cartório de Imóveis. Portanto, só há como reconhecê-la se ela originar de fonte reconhecida pela lei. Desse princípio decorre que: a) a servidão deve ser comprovada de modo explícito, cabendo o ônus da prova a quem a alega; b) a sua interpretação deve ser restrita por limitar o direito de propriedade; c) o seu exercício deve ser o menos oneroso possível ao imóvel serviente.¹⁶

7) *A servidão é indivisível*. Este princípio está consubstanciado no art. 1.386 do novo Código Civil de 2002.¹⁷ A servidão não pode ser constituída em favor de parte ideal de prédio dominante e nem onerar parte ideal de prédio serviente. No caso de condomínio, mantém-se a servidão, e se a servidão for defendida por um condômino, estende-se o benefício a todos¹⁸.

4 MODOS DE CONSTITUIÇÃO

Os modos de constituição da servidão, conforme a doutrina são os seguintes:

- a) ato jurídico;
- b) contrato;
- c) sentença judicial;
- d) destinação do proprietário;

amanuense, e que o princípio seria: "Fructus servitutis esse non potest". (MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1995. v.3, p. 287).

¹⁴ Código Civil de 1916. "Art. 696. A servidão não se presume".

¹⁵ Novo Código Civil de 2002. "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".

¹⁶ FRANÇA, R. Limongi. *Instituições de Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 524.

¹⁷ Novo Código Civil de 2002. "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".

¹⁸ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1995. v. 3, p. 289.

e) usucapião.¹⁹

A constituição da servidão por *ato jurídico* pode ser *inter vivos* ou *causa mortis*. Constituída por ato entre vivos, só pode ser por quem tenha poder de disposição, como o proprietário, o enfiteuta e o fiduciário. Não podem constituí-la o condômino, o nu-proprietário, o senhorio direto, o locatário, o compromissário-comprador, o credor anticrético e o simples possuidor.²⁰

A servidão constituída por *contrato* pode ser a título gratuito ou oneroso. O contrato realizado entre os proprietários pode ser mediante pagamento do dono do prédio dominante pelas vantagens que vai auferir em relação ao prédio serviente. Inscrito o contrato no Registro de Imóveis, torna-se direito real com efeitos *erga omnes*.²¹

A servidão pode ser constituída por *testamento*. Neste caso o proprietário impõe ao beneficiário um encargo em favor de outro prédio (art. 1.378 do CC).

Por *sentença judicial* pode ser instituída servidão nas ações de divisão e de demarcação (art. 979, II, e 980, § 2º, III do CPC). Após a transcrição da sentença judicial no registro de imóveis competente, produzirá todos os efeitos legais referente à servidão.

Por *destinação do proprietário* ou *por destinação do pai de família*, ocorre quando um único proprietário de dois prédios, por ato de sua vontade, cria uma servidão de um prédio em favor de outro, mais tarde se estes prédios, em virtude de alienação ou herança, vierem a pertencer a donos diversos, origina-se a servidão.²²

Por *usucapião*, adquirem-se as servidões *contínuas e aparentes* porque só estas são suscetíveis de posse, em razão dos sinais exteriores de sua existência. Assim, por usucapião ordinário ou extraordinário, admite o art. 1.379 do Código Civil.²³

Consoante Sílvio Rodrigues, a jurisprudência tem admitido que as servidões descontínuas, como a de passagem, podem ser objeto de

¹⁹ Nesse sentido: RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1982, p. 269. MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1995. v. 3, p. 291. GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p. 287.

²⁰ MONTEIRO, Washington de Barros, op. cit., p. 291.

²¹ RODRIGUES, Sílvio, op. cit., p. 268.

²² PEREIRA, Caio Mario da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999. v. 4, p. 190.

²³ Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002. "Art. 1379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião. Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos".

posse, uma vez que se revelam visíveis e incontestáveis, portanto, podem ser objeto de usucapião.²⁴

Segundo Arnold Wald, a jurisprudência, de modo construtivo, tem entendido que as servidões não-aparentes só podem existir quando registradas e são insuscetíveis de usucapião, e que as servidões aparentes devem ser registradas, mas quando provém de usucapião ou de direito hereditário, o registro só é probatório e não constitutivo de direito.²⁵

A servidão como direito real sobre imóveis não se presume, precisa ser comprovada mediante declaração expressa dos proprietários ou por testamento e ter a sua constituição inscrita no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.378 do Código Civil).

Como a servidão é uma restrição ao direito de propriedade, os seus limites devem ser estabelecidos em seu título constitutivo, e não há como admitir interpretação extensiva.

A servidão deve ser exercida somente para suprir as necessidades do prédio dominante, evitando-se onerar ou agravar os encargos do prédio serviente. O excesso praticado pelo dono do prédio dominante constitui *ato contra o direito* ou *ato abusivo de direito*. Aquele quando excede os limites do título da servidão e este, mesmo não excedendo aqueles limites, contraria os fins da servidão.²⁶

5 CLASSIFICAÇÃO

As servidões prediais classificam-se quanto:²⁷

1) à *natureza dos prédios: rústicas e urbanas*. As *rústicas* são as localizadas fora do perímetro urbano. As *urbanas* são as constituídas para servir prédios urbanos.

2) ao *modo de exercício: a) contínuas e descontínuas; b) positivas e negativa; c) ativas e passivas*. As *contínuas* são as que se exercem independentemente de ato humano, embora possa ser interrompida. As *descontínuas*, ao contrário, exercem-se dependendo de ato humano. As *positivas* conferem direitos ao dono do prédio dominante

²⁴ RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1982, p. 270.

²⁵ WALD, Arnold. *Curso de Direito Civil brasileiro: direito das coisas*. 10.ed. rev., aum. e atual. com a colaboração do Prof. Álvaro Villaça Azevedo, São Paulo: Revista dos Tribunais, 1995, p.171.

²⁶ RODRIGUES, Sílvio, op. cit., p. 273-274. WALD, Arnold, op. cit., p. 169-170.

²⁷ GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 18. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2001, p.283-284. MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*. São Paulo: Saraiva, 1995. v. 3, p. 289-290. SANTOS, João Manoel de Carvalho. *Código civil brasileiro interpretado, principalmente do ponto de vista prático*. 13. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1978. v. IX, p. 132-138.

de utilizar o prédio serviente. As *negativas* conferem deveres ao dono do prédio serviente de abster-se ou de renunciar a um direito que poderia exercer se não existisse a servidão. As *ativas* são as que concernem aos direitos do dono do prédio dominante. As *passivas* são as que impõem um encargo ao prédio serviente.

3) à sua *exteriorização: aparentes e não-aparentes*. As *aparentes* são as que se apresentam por sinais exteriores. As *não-aparentes* são as que não se mostram externamente.

4) à sua *origem: legais, naturais e convencionais*. As *legais* são as que decorrem da lei. As *naturais* são as que surgem em razão da situação do prédio. As *convencionais* são as que decorrem da vontade das partes, por contratos ou por testamentos.²⁸

6 DIREITOS E DEVERES DOS PROPRIETÁRIOS DOS PRÉDIOS DOMINANTE E SERVIENTE

O dono do prédio dominante tem o *direito*, conforme o título constitutivo da servidão de:

- a) usar e gozar da servidão;
- b) realizar as obras necessárias para a conservação e uso da servidão e, se necessário, solicitar a ampliação da servidão em benefício do prédio dominante, e se houver excesso, indenizar o dono do prédio serviente (art. 1.380, art. 1.381 do C.C. e art. 1.385 do CC);
- c) renunciar à servidão (art. 1.388, I, do CC).

O dono do prédio dominante tem o *dever* de:

- a) arcar com todas as despesas necessárias à conservação e ao uso da servidão, salvo se o contrário dispuser o título (art. 1.381 do C.C.);
- b) não agravar os encargos do prédio serviente, restringir-se às necessidades do prédio dominante e exercer a servidão dentro dos limites estabelecidos no título constitutivo (art. 1.385 do CC);
- c) não ampliar a servidão para outro fim, mas, se ampliar a servidão em caso de necessidade, deverá indenizar o dono do prédio serviente pelo excesso (art. 1.385, § 3º do C.C.)

Os direitos do dono do prédio serviente são:

- a) exonerar-se da obrigação em relação ao uso e conservação da servidão, abandonando a propriedade ao dono do prédio dominante, e se este se recusar a receber a propriedade deverá custear as obras (art. 1.382 do C.C.);

²⁸ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 4, p. 352.

b) remover de um local para outro a servidão, sem que acarrete desvantagem para o prédio dominante (art. 1.384 do C.C.). O dono do prédio serviente pode promover a remoção da servidão de um lugar para o outro, contanto que o faça à sua custa, e não poderá com a remoção diminuir as vantagens do prédio dominante. A doutrina e a jurisprudência têm entendido ser necessário obter a anuência do dono do prédio dominante.²⁹

c) restringir o uso da servidão às necessidades do prédio dominante e manter a sua destinação (art. 1.385 do CC);

d) cancelar o registro da servidão pelos meios judiciais, nos casos de renúncia do titular da servidão ou quando a servidão for de passagem e esta tenha cessado com a abertura de estrada pública e, também, quando há o resgate da servidão. O dono do prédio dominante tem o direito de impugnar a medida judicial (art. 1.388 do CC).

e) cancelar a servidão, mediante prova de extinção, quando há a reunião de dois prédios no domínio de uma mesma pessoa, quando há supressão de obras por efeito de contrato ou de outro título e quando a servidão não é usada pelo período de dez anos contínuos (art. 1.389 do CC).

O dono do prédio serviente tem a *obrigação* de:

a) permitir ao dono do prédio dominante fazer todas as obras necessárias à conservação e ao uso da servidão (art. 1.380 do CC);

b) respeitar e não embaraçar de modo algum o uso legítimo da servidão (art. 1.383 do CC);

c) pagar as despesas quando remover a servidão e não prejudicar ou diminuir as vantagens do prédio dominante (art. 1.384 do CC).³⁰

7 DIFERENÇAS COM OUTROS INSTITUTOS

Os doutrinadores são unânimes no sentido de que a servidão não pode ser confundida com outros institutos como: o direito de vizinhança, o usufruto ou com simples ato de tolerância.

A servidão se distingue do direito de vizinhança, também chamada de “servidão legal”, pois decorre expressamente de lei e impõe limites aos imóveis indistintamente com a finalidade precípua de evitar conflitos, enquanto a servidão decorre da lei ou de convenção, isto é, de ato voluntário de seus titulares com o fim de proporcionar uma facilidade

²⁹ RODRIGUES, Sílvio, op. cit., p. 276.

³⁰ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil brasileiro*. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 4, p. 358-359.

ou um melhor aproveitamento de um imóvel sobre o outro, podendo, eventualmente, originar-se de decisão judicial.³¹

Da mesma forma, a servidão não pode ser confundida com o usufruto, pois o usufruto recai tanto em bens móveis quanto imóveis e a servidão somente em bens imóveis; o usufruto beneficia pessoa certa e implica cessão de uso e gozo da coisa em favor da pessoa, ficando o proprietário, temporariamente, privado da propriedade, enquanto a servidão beneficia um imóvel dominante e importa em encargos de uso e gozo ao imóvel serviente, sem que o proprietário deste imóvel fique sem o seu bem. Enquanto o usufruto é temporário, a servidão é perpétua.³²

A servidão não pode ser confundida com os atos de mera tolerância, atos de mera cortesia, pois estes são precários e sua prática não importa servidão.³³

³¹ Conforme Caio Mário da Silva Pereira: "cumpre também, e desde logo, diversificar as servidões das restrições legais ao uso e gozo da propriedade, nascidas do direito de vizinhança. Estas últimas (inadequadamente apeladas de "servidões legais") são criadas pelo legislador no propósito de instituir a harmonia entre vizinhos e compor os seus conflitos. Originam-se do imperativo da lei, ao passo que as servidões são encargos que um prédio sofre em favor de outro, de forma a melhorar o aproveitamento ou utilização do beneficiado. [...] Sob aspecto formal, as servidões se originam de um ato de vontade quase sempre, e só eventualmente vão se implantar na lei ou na decisão judicial. E têm por objeto coisa imóvel corpórea, ou seja, *prédios*, na terminologia adequada". (PEREIRA, Caio Mário da Silva, op. cit., p 185).

³² Nesse sentido: Arnold Wald: "A servidão também não pode ser confundida com o usufruto. Este importa a cessão de uso e gozo de um imóvel em favor de determinada pessoa, mas não em benefício do outro prédio. Tal é a razão pela qual, antigamente, se denominava o usufruto de servidão mista ou pessoal. A relação no usufruto é de caráter pessoal. Beneficia pessoa certa e não a quem vier a ser o proprietário do prédio dominante (pessoa indeterminada embora determinável). No usufruto, há um direito real com sujeito passivo indeterminado (o proprietário do bem dado em usufruto), mas com sujeito ativo certo e determinado; na servidão, tanto é indeterminado o sujeito passivo (proprietário do prédio serviente), como o sujeito ativo (proprietário do prédio dominante). Ocorre que o usufruto é pela sua própria natureza temporário, enquanto a servidão é perpétua. Enfim, o usufruto impede, durante a sua vigência, o uso e gozo do bem pelo nu-proprietário; na servidão, ao contrário, o proprietário do prédio serviente continua a ter o uso e gozo, com a restrição estabelecida em virtude da servidão". (WALD, Arnold, op. cit., p. 166).

³³ Orlando Gomes: "Importante, também, do ponto de vista prático, é a distinção entre as servidões e os atos de tolerância. Não raro, o proprietário de um prédio permite que o vizinho pratique nele determinados atos sem ter, porém, a intenção de constituir em seu favor um direito. Esses atos de tolerância são eminentemente precários. Sua repetição não enseja servidão. A todo tempo podem ser proibidos. Jamais constituirão objeto de um direito, mesmo quando, aparentemente, possam dar a impressão de que se trata de uma servidão, como é, por exemplo, o caso do trânsito tolerado por simples cortesia". (GOMES, Orlando, op. cit., p. 282-283).

8 DA EXTINÇÃO

As servidões podem ser extintas por meios judiciais, pelo dono do prédio serviente. O cancelamento da transcrição, mesmo com a impugnação do dono do prédio dominante, ocorrerá nos seguintes casos (art. 1.388 do C.C.):

- a) quando há renúncia do titular da servidão;
- b) quando há a cessação da utilidade da servidão;
- c) quando há o resgate da servidão pelo dono do prédio serviente.

As formas comuns que levam à extinção da servidão estão enumeradas no art. 1.389, I a III do Código Civil, e são:

a) a *confusão*, que se dá pela reunião de dois prédios no domínio da mesma pessoa.

b) a *supressão* das respectivas obras por efeito de contrato, ou de outro título expresso;

c) o *desuso*, pelo prazo de dez anos contínuos;

Acrescentam-se às formas comuns, de extinção da servidão, as seguintes:

a) o perecimento do objeto;

b) o *decurso do prazo*, se a servidão foi constituída por tempo determinado;

c) a desapropriação;

d) a *convenção*, oriunda de ato de vontade das partes interessadas.³⁴

As servidões, via de regra, são perpétuas. No entanto, como as servidões se constituem através de registro, a sua extinção ocorre, normalmente, por meio do cancelamento do registro de seu título constitutivo. A exceção ocorre quando há desapropriação, neste caso a extinção se dá de pleno direito com o ato expropriatório (art. 1.387 do C.C.).

9 AÇÕES RELATIVAS À SERVIDÃO

A servidão é um direito real, portanto, suscetível de posse. Sendo assim, as ações que amparam as servidões são:

a) *ação confessória* - é o instrumento utilizado pelo titular da servidão para reconhecer a sua existência quando negada ou contestada;

b) *ação negatória* - tem por seu objeto declarar que o prédio não está gravado com servidão, isto é, inexistente ônus real sobre o imóvel;

³⁴ DINIZ, Maria Helena, op. cit., p. 360.

c) *ação de manutenção de posse* - concedida ao dono do prédio dominante, se este tiver a sua posse perturbada pelo dono do prédio serviente;

d) *ação de nunciação de obra nova* - para defender a servidão ou os fins a que é destinada (CPC, art. 934, I);

e) *ação de usucapião* - nos casos previstos em lei.³⁵

10 CONCLUSÃO

O instituto da servidão civil no direito brasileiro mantém a tradição do direito romano e esta consagrada no art. 1.378 do novo Código Civil de 2002, com o mesmo sentido do art. 695 do Código Civil de 1916.

Entende-se por servidão civil o direito real imobiliário, acessório ao direito de propriedade, que proporciona benefícios a um prédio, chamado *dominante*, e gravame a outro prédio, denominado *serviente*. As servidões civis são estabelecidas voluntariamente pelos proprietários, mediante declaração expressa, ou por testamento, com o subseqüente registro no Cartório de Registro de Imóveis. Em regra, a sua duração é indefinida, e acompanha os prédios quando alienados. A finalidade da servidão civil é proporcionar uma utilidade ou valor econômico ao prédio dominante. Todavia, o exercício desse direito, pelo dono do prédio dominante, deve ser *civiliter*, isto é, não pode acarretar nenhum prejuízo ao prédio serviente.

³⁵³⁵ Nesse sentido: DINIZ, Maria Helena, op. cit., p. 359-360. GOMES, Orlando, op. cit., p. 291. MONTEIRO, Washington de Barros, op. cit., p. 293.