



SERVIDÕES

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil
Professor Associado Antonio Carlos Morato

Servidões

**Prédio
DOMINANTE**

**Prédio
SERVIENTE**

Classificação

Legais ou Voluntárias

Contínuas ou Descontínuas

Aparentes ou Não Aparentes

Positivas ou Negativas

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*

Usucapião de Servidão Apparente

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 consumado a usucapião.

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

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.**

Exercício das Servidões

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.

Exercício das Servidões

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.*

Exercício das Servidões

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

Exercício das Servidões

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**

Exercício das Servidões

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.

§ 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.*

Exercício das Servidões

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.

Exercício das Servidões

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.

Extinção das Servidões

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

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

Extinção das Servidões

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**

Extinção das Servidões

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.

**Não uso como
exceção à
extinção de um
direito real**

TJ-RJ - APL: 00177225120158190023, Relator: Des(a). MARCO AURÉLIO BEZERRA DE MELO, Data de Julgamento: 16/04/2019, DÉCIMA SEXTA CÂMARA CÍVEL
APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL CUMULADA COM REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SENTENÇA QUE DECLAROU A PRESCRIÇÃO DA PRETENSÃO DO AUTOR E JULGOU EXTINTO O PROCESSO COM RESOLUÇÃO DE MÉRITO, COM BASE NO ARTIGO 487, II DO CPC. INCONFORMISMO.
1- Infere-se do detido exame dos autos que as partes celebraram contrato de promessa de compra e venda de imóvel, bem como que o pedido autoral foi formulado visando à declaração da resolução do contrato de promessa de compra e venda com a consequente reintegração do autor na posse do bem, além da condenação do réu ao pagamento de perdas e danos. 2- Não há como ser reconhecida a ocorrência de prescrição na hipótese, tendo em vista que os direitos reais tendem a ser perpétuos.
3- O direito real de propriedade não se extingue pelo não uso, figura que apenas acarreta a caducidade dos direitos reais limitados da servidão predial (art. 1389, III, Código Civil) e usufruto (art. 1.410, III, Código Civil). 4- Inviável a possibilidade de o direito real prescrever em dez anos (art. 177, Código Civil/16). Tal circunstância, já reconhecida pela doutrina pátria, consolidou-se por ocasião do julgamento em 12/10/1966 do agravo de instrumento nº 31031/SP pelo Colendo Supremo Tribunal Federal, Ministro Hahnemann Guimarães. 5- Impossibilidade de aplicação do disposto no artigo 1.013, § 3º, do CPC, tendo em vista que o processo não está em condições de imediato julgamento. 6- Precedentes do STF e do TJ/RJ. Anulação da sentença. Provimento do recurso.

(...) Diferentemente dos direitos pessoais, os direitos reais tendem a permanecer no tempo. Enquanto existir o objeto, ali estará o direito real. Esta assertiva significa que, em regra, os direitos reais não se extinguem pelo não-uso. Merece nossa atenção o fato de que existem direitos reais sobre as coisas alheias de gozo ou fruição que podem ser extintos pelo não-uso. São eles a servidão predial (art. 1.389, III, CC) e do usufruto (art. 1.410, III, CC), assim como todos os direitos reais de garantia que são marcados pela temporariedade do crédito, cuja satisfação objetivam garantir.

Entretantes, as referidas exceções não significam que esta característica não se aplique aos respectivos institutos, pois ao se extinguir a servidão predial ou o usufruto, permanecerá existindo a característica da perpetuidade no direito de propriedade até o perecimento do objeto, além do que, como ensina Gustavo Kloh (NEVES, Gustavo Kloh Muller. Prescrição e Decadência no Direito

Civil. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2006, pp. 75/79), tais prazos possuem natureza decadencial por representarem o exercício de um direito potestativo e independem de lesão. O mesmo autor, com acerto, defende a imprescritibilidade da pretensão de direito real, posto que o direito das coisas contempla a usucapião, mas não admite a prescrição extintiva do referido ramo do direito real. A despeito de o artigo 177 do Código Civil de 1916 fixar prazo para a prescrição da ação real, o fato é que tal dispositivo nunca foi levado em consideração pela doutrina e jurisprudência, sendo certo que a atual codificação não faz mais alusão a prazo de prescrição para a pretensão de direito real nos artigos 205 e 206 do Código Civil de 2002.



PODER JUDICIÁRIO
RIO DE JANEIRO

Muito obrigado

Antonio Carlos Morato
Professor Associado
Departamento de Direito Civil
Faculdade de Direito
Universidade de São Paulo

