

Conceito de servidão

A servidão é o direito real sobre coisa imóvel alheia, limitado e imediato, que impõe um encargo ao prédio serviente em proveito do dominante. A servidão é diferente dos direitos de vizinhança, que dispõem sobre restrições legais ao uso da propriedade. A servidão é um direito real sobre coisa alheia.

Constituição da servidão

A servidão pode ser constituída por declaração expressa dos proprietários, ou por testamento.

Características da servidão

Em regra, a servidão é **indivisível**. Ela pode se referir a **utilidades ou comodidades futuras ou eventuais**, e que **aumentem, ou não**, o valor do prédio dominante. A servidão pode ser **positiva ou negativa**. Será positiva, por exemplo, a servidão de passagem. Um exemplo de servidão negativa é o impedimento de o prédio vizinho acrescentar andares à construção, de modo a não atrapalhar a vista do dominante. A servidão pode, ainda, ser um **registro constitutivo ou declaratório** (usucapião de servidão).

- Quando a servidão beneficiar mais de um prédio, as despesas serão rateadas entre os respectivos donos (**art. 1.380, CC**);
- As obras necessárias para a concretização da servidão devem ser feitas pelo proprietário do prédio dominante;
- O exercício da servidão deve restringir-se às necessidades do prédio dominante, evitando-se, na medida do possível, que seja agravado o encargo ao prédio serviente (**art. 1.385, CC**);
- A remoção da servidão pelo dono do prédio serviente pode ocorrer, desde que isso não gere um encargo para o prédio dominante, e uma vez que a servidão original esteja gerando um prejuízo desproporcional para o prédio serviente.

Servidão de imóvel hipotecado

No caso de servidão de imóvel hipotecado, o devedor hipotecário conserva o direito de propriedade, podendo onerar o prédio com a servidão.

Extinção da servidão

A servidão só se extingue com o cancelamento do seu registro na matrícula do imóvel. As causas para a extinção da servidão podem ser renúncia, renúncia dos prédios sob o mesmo titular, desuso da servidão por 10 anos, etc.