

Arnaldo Rizzardo

SERVIDÕES

2ª edição

revista, atualizada e ampliada



Rio de Janeiro

ÍNDICE SISTEMÁTICO

CAPÍTULO I – AS SERVIDÕES	1
1. Considerações sobre a propriedade	1
2. Limites sociais e jurídicos da propriedade e as servidões	2
3. As servidões no direito romano	6
4. Conceito de servidão	7
5. Natureza da servidão	10
6. Direitos e deveres na servidão	11
 CAPÍTULO II – CARACTERÍSTICAS DAS SERVIDÕES.....	 15
1. Instituição sobre prédios distintos.....	15
2. Instituição em favor da coisa	15
3. Direito real acessório	17
4. Proximidade entre si dos prédios serviente e dominante	18
5. Proibição de se estender ou ampliar a servidão	19
6. A servidão não se presume	20
7. Necessidade de trazer alguma vantagem ao prédio dominante.....	20
8. Encargo ou ônus que pesa sobre o imóvel serviente.....	21
9. Ente incorpóreo.....	22
10. O objeto da servidão não pode ser outra servidão.....	22
11. Constituição em favor de um ou mais prédios.....	22
12. Obrigação de não fazer e de tolerar.....	23
13. Perpetuidade ou, pelo menos, longa duração.....	24
14. Garantia dos meios para o exercício da servidão.....	24
15. Número ilimitado de servidões convencionais.....	25
16. Inalienabilidade da servidão	26
17. O princípio da indivisibilidade	27

CAPÍTULO III – CLASSIFICAÇÃO DAS SERVIDÕES.....	31
1. Servidões urbanas e rurais.....	31
2. Servidões prediais e pessoais.....	34
3. Servidões naturais, legais e convencionais.....	34
4. Servidões aparentes e não aparentes.....	37
5. Servidões contínuas e descontínuas.....	39
6. Servidões positivas e negativas.....	40
7. Servidões principais e acessórias.....	40
8. Combinação entre as servidões.....	41
 CAPÍTULO IV – CONSTITUIÇÃO DAS SERVIDÕES.....	 43
1. Constituição por contrato.....	43
2. Constituição por testamento.....	47
3. Constituição por adjudicação no juízo divisório e demarcatório.....	48
4. Constituição por usucapião.....	49
4.1. Usucapião ordinária.....	52
4.2. Usucapião extraordinária.....	61
4.3. Usucapião quanto ao modo do exercício da servidão.....	62
4.4. Usucapião da passagem forçada.....	63
4.5. Usucapião sobre terras devolutas, usucapião especial e usucapião constitucional.....	64
4.6. O procedimento processual para a ação.....	68
5. Constituição por destinação do proprietário.....	71
6. Posse e exercício da servidão.....	78
7. Constituição das servidões não aparentes.....	82
8. Registro imobiliário das servidões.....	84
 CAPÍTULO V – SERVIDÕES E DIREITOS DE VIZINHANÇA.....	 89
1. Distinção entre as duas espécies.....	89
2. Semelhança entre servidões e direitos de vizinhança.....	91
3. Servidões que passaram para direitos de vizinhança em nosso Código Civil.....	92
4. Servidões, direitos de vizinhança e restrições administrativas.....	94

CAPÍTULO VI – CONSERVAÇÃO DAS SERVIDÕES..... 97

1. Direito à conservação 97
2. Obras necessárias para a conservação..... 98
3. Limites na realização das obras..... 99
4. Obrigatoriedade na realização das obras de reparo 100
5. Responsabilidade pela realização das obras e pelas despesas necessárias à conservação 101
6. Responsabilidades a cargo do dono do prédio serviente 101
7. Exoneração da responsabilidade pelo abandono do prédio serviente 102

CAPÍTULO VII – LIMITES AO EXERCÍCIO DAS SERVIDÕES 107

1. Uso conforme a finalidade e a extensão que instituíram as servidões .. 107
2. Exercício de acordo com as necessidades do prédio dominante..... 108
3. Não extensão a propriedades vizinhas do prédio dominante 110
4. Maior utilização da servidão..... 110
5. Convenções admitindo o agravamento 111
6. Situações que não constituem agravamento..... 112
7. Proibição em estender a servidão a fins diversos daqueles que a determinaram 112

CAPÍTULO VIII – REMOÇÃO OU MUDANÇA DE LOCAL DA SERVIDÃO..... 115

1. Mudança pelo dono do prédio serviente..... 115
2. Mudança pelo dono do prédio dominante 116
3. Requisitos para se autorizar a mudança 117
4. Despesas com a remoção..... 118
5. Imprescritibilidade do direito de mudança 118
6. Mudança arbitrária da servidão..... 118
7. Mudança do exercício da servidão 119
8. Inovação e obras que diminuem o exercício da servidão..... 120
9. Instituição de nova servidão sobre o prédio serviente já gravado com servidão..... 121

CAPÍTULO IX – AMPLIAÇÃO DAS SERVIDÕES.....	123
1. Ampliação e novas necessidades do prédio dominante.....	123
2. Ampliação da servidão com mudança na maneira de exercício	124
CAPÍTULO X – EXTINÇÃO DAS SERVIDÕES.....	127
1. Extinção e cancelamento no Registro de Imóveis	127
2. Cancelamento no Registro de Imóveis por iniciativa do interessado ou por sentença judicial	127
3. Extinção pela renúncia à servidão	129
4. Cessação da utilidade da servidão	130
5. Extinção pelo resgate	132
6. Extinção pela reunião dos dois prédios no domínio da mesma pessoa ou pela confusão.....	133
7. Supressão das obras da servidão por efeito de contrato ou de outro título expresso	134
8. Não uso pelo prazo de dez anos.....	135
9. Destruição do prédio dominante ou do prédio serviente.....	139
10. Realização da condição que instituiu a servidão ou extinção pela expi- ração do tempo determinado para a sua duração.....	141
11. Extinção pela preclusão em virtude de atos opostos pelo dono do prédio serviente.....	141
12. Extinção pela desapropriação	142
13. Resolução do domínio do prédio serviente	142
14. Prescrição extintiva, remissão e abandono.....	143
15. Extinção da servidão quando incide hipoteca no prédio dominante....	144
CAPÍTULO XI – AÇÕES RELATIVAS ÀS SERVIDÕES.....	147
1. Ação confessória	147
2. Ação negatória.....	149
3. Ações possessórias	151
4. Nunciação de obra nova	157
5. Ação publiciana.....	161
6. A proteção possessória nas servidões não aparentes	163

CAPÍTULO XII – SERVIDÕES RELATIVAS A PRÉDIOS.....	167
1. O Código Civil e as servidões em espécie.....	167
2. Servidão negativa de abrir janelas, frestas e de construir terraços.....	168
3. Janelas e outras aberturas a menos de metro e meio do prédio vizinho.....	171
4. Construção de prédio a menos de metro e meio da janela, ou abertura, ou sacada, ou terraço do prédio vizinho.....	175
5. Colocação de trave ou madeiramento no prédio vizinho.....	179
6. Utilização de parede comum.....	181
7. Servidão de apoiar prédio em parte do prédio do vizinho.....	182
8. Servidão de avançar extremidade do prédio dominante sobre o fundo do vizinho	183
9. Servidão de construir ou altear a casa acima do permitido	184
10. Servidão de não elevar um edifício além de certa altura.....	185
11. Servidão de não demolir o prédio.....	186
12. Escoamento das águas que caem sobre o telhado.....	186
13. Servidão de colocação de chaminé e fogão	188
14. Servidão de lançar fumaça no prédio vizinho	188
15. Servidão de fazer correr as águas da cozinha e de uso doméstico	189
16. Servidão de esgoto.....	190
17. Impossibilidade de instituição de servidão de recebimento de águas impuras e de detritos.....	191
18. Escoamento de águas impuras	192
CAPÍTULO XIII – SERVIDÃO DE TRÂNSITO.....	195
1. Conceito e extensão	195
2. Servidão de trânsito e passagem forçada.....	197
3. Aquisição da servidão de trânsito pela posse.....	201
4. Servidão de trânsito e pretensão à exigência tributária	203
CAPÍTULO XIV – SERVIDÕES RELATIVAS A ÁGUAS.....	205
1. A extensão das servidões de água.....	205
2. A lei aplicável em matéria de águas.....	205
3. Servidão de aqueduto ou canalização de águas	207

3.1. Caracterização e incidência do Código Civil e do Código de Águas.....	208
3.2. Requisitos para o reconhecimento do aqueduto e constituição.....	210
3.3. Servidão legal de aqueduto em favor dos imóveis inferiores se a água provém de prédio superior, do qual ficaram separados.....	214
4. Servidão de águas superfúas das correntes comuns e das nascentes	215
5. Servidão do fluxo das águas pelo prédio inferior ou do escoamento natural das águas	221
6. Servidão de tirada de água.....	224
7. Servidão de tomada de água.....	226
8. Servidão de aproveitamento das águas que atravessam os prédios.....	228
9. Servidão de escoamento de águas estagnadas	231

CAPÍTULO XV – SERVIDÕES RELATIVAS À LUZ E À VISTA..... 233

1. Servidão de luz.....	233
2. Servidão de proibir a realização de obras que tirem a luz do prédio dominante.....	235
3. Servidão de vista.....	236
4. Servidão de não impedir, com obras ou plantações, o direito de vista.	236

CAPÍTULO XVI – SERVIDÃO DE PASTO E DE LEVAR O GADO A BEBER EM FONTE OU RIO ALHEIO..... 239

1. Servidão de pasto	239
2. Servidão de levar o gado a beber em fonte ou rio alheio.....	240

CAPÍTULO XVII – SERVIDÕES INDUSTRIAIS..... 241

1. Instituição da servidão para a utilidade do prédio dominante.....	241
2. Efeitos da servidão sobre a atividade industrial.....	242

CAPÍTULO XVIII – SERVIDÕES ADMINISTRATIVAS..... 243

1. Conceito.....	243
2. Pessoas jurídicas e órgãos autorizados a instituir servidões administrativas e seu objeto	245
3. Instituição da servidão por lei e por ato desapropriatório	246

4. Indenização na instituição da servidão por ato expropriatório	249
5. Cabimento de juros compensatórios cumulados com os moratórios a partir da ocupação do imóvel na desapropriação para instituir servidão administrativa	251
6. Servidões administrativas legais.....	253

CAPÍTULO XIX – A INSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO AMBIENTAL EM OUTRO IMÓVEL PARA FINS DE RESERVA LEGAL..... 281

1. A compreensão de área de reserva legal	281
2. Extensão da área de reserva legal	281
3. Finalidades e decorrências da reserva legal	283
4. A instituição de servidão de área de reserva legal.....	284
5. A negociação da servidão	285

BIBLIOGRAFIA 291

OBRAS DO AUTOR..... 295