A servidão é um instituto originário do Direito Romano, com características adotadas até hoje.

Em análise etimológica, a palavra *servidão* vem de *servus*, pessoa sujeita à dominação de outra. Seja no caso das pessoas, seja no caso das coisas, a servidão ainda possui essa conotação: **algo que se submete e algo que domina.**

Falamos aqui da servidão predial: trata-se de um **direito real**, *direito das coisas*, que se constitui em **imóvel alheio**, denominado "prédio serviente", em favor do "prédio dominante", para conferir alguma utilidade a este último.

Temos então que, no caso de um prédio precisar de alguma utilidade que não possui, há a possibilidade de um outro prédio (serviente) conferir-lhe tal.

Podemos dizer que se trata de direito real *taxativamente*, como se vê no art. 1225, III do Código Civil:

> **Art. 1.225**. São direitos reais:
> III - as servidões;

Aos direitos reais, aplica-se o **Princípio Da Taxatividade**. Ele define simplesmente que a lei estabelecerá quais são os direitos reais de forma taxativa, expressa. Não se usa analogia e nem interpretações extensivas para se encontrarem mais direitos reais que não os previstos pela lei. **Só estes são existentes**.

Os imóveis de que trata o direito de servidão não precisam ser contíguos, mas é necessário que pertençam a pessoas distintas, proprietários distintos, porque se pertencerem a um mesmo proprietário não há que se falar em **dominante** e em **dominado**.

Ora, a propriedade é um direito real amplo que compreende em si as faculdades que se possam desdobrar do direito sobre uma coisa, e não é possível, portanto, usufruir de servidão de um imóvel de que já se detenha a propriedade. Justamente, a eventual concentração dos prédios dominante e serviente sob propriedade da mesma pessoa é uma das causas de extinção das servidões, como veremos mais adiante.

Antes de analisar a extinção da servidão, cumpre determinar como ela se constitui.

Constituição das servidões

As servidões se instituem quando é necessária certa **concessão** de um imóvel para que **outro tenha uma específica utilidade**.

É o caso, por exemplo, de um terreno loteado no meio de um quarteirão sem acesso à rua, sendo necessária a **concessão de passagem** por algum dos lotes em seu entorno.

No caso concreto, as partes podem combinar entre si a passagem, permissão que se dá de modo **contratual** e que produz efeitos apenas entre os contratantes, *inter partes*.

Para produzir efeitos *erga omnes*, enquanto direito real que é, **a servidão deve ser registrada no Cartório de Registro de Imóveis**, gravando-se o prédio serviente a partir de declaração expressa dos proprietários ou por manifestação de vontade disposta em testamento:

> **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.

Ainda há uma outra forma de constituição da servidão, que se dá pelo decurso do tempo de **10 (dez) anos** em exercício incontestado e contínuo de uma **servidão aparente**.

Trata-se de uma forma de **usucapião da servidão**, ocorrida desde que esta se revele por sinais exteriores que possam ser vistos ou facilmente constatados. Nessa hipótese, o proprietário do prédio dominante deve buscar o reconhecimento da usucapião da servidão aparente judicialmente, sendo que a respectiva sentença valerá como título para registro no Cartório de Registro de Imóveis, de modo que a servidão passará a ter efeitos *erga omnes*.

Por sua vez, se, transcorridos 10 anos, o possuidor da servidão não recorrer à sua declaração judicial e consequentemente não obtiver título que a confirme, o prazo para a usucapião da servidão será de **20 (vinte) anos**:

Código civil:

> **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.

Extinção das servidões

Considerando que a principal forma de constituição das servidões decorre da manifestação de vontade das partes, sua extinção também se dá dessa forma, pelo chamado **cancelamento**.

Código civil:

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

Nos termos do art. 1.388 do Código Civil, o proprietário do prédio serviente ainda tem direito ao cancelamento do registro da servidão em determinadas hipóteses:

- Renúncia da servidão pelo titular;
- Quando tiver cessado, para o prédio dominante, a utilidade ou comodidade da servidão;
- Quando o dono do prédio serviente resgatar a servidão.

Nesses casos, o cancelamento pretendido pelo proprietário do prédio serviente deve se dar pelas vias judiciais. O dono do prédio serviente ainda pode requerer a extinção da servidão desde que consiga provar as seguintes hipóteses:

- Reunião dos dois prédios sob propriedade da mesma pessoa: um dos requisitos da servidão é que os prédios dominante e serviente sejam de diferentes proprietários;
- Pela supressão das obras de servidão por contrato entre as partes ou outro título expresso;
- Pelo não uso da servidão durante dez anos contínuos: trata-se de uma forma de paridade em relação à possibilidade de constituição da servidão por sua usucapião.