

As Servidões Prediais – Um Direito Real Intemporal

O direito de passar a pé ou a cavalo num terreno alheio, o direito de retirar água de um poço existente em terreno vizinho e de o atravessar para esse fim, bem como o direito de transportar materiais como pedras e traves em terreno alheio, são apenas alguns dos muitos exemplos de servidões prediais que aqui poderiam ser referidos. A origem deste direito real perde-se na longa noite dos tempos contudo, permanece indiscutível a sua importância no mundo contemporâneo.

O Código Civil (CC) define, no artigo 1543.º, as servidões prediais como “*o encargo imposto num prédio em proveito de outro prédio pertencente a dono diferente*” mais acrescentando que “*diz-se serviente o prédio sujeito a servidão e dominante o que dela beneficia*”. Assente nesta definição civilística, podemos caracterizar as servidões como um direito real sobre coisa alheia, o qual, no nosso ordenamento jurídico, goza de um estatuto autónomo.

A servidão é um direito real que liga o prédio serviente e o prédio dominante, que não se confunde com o atravessadouro (uma vez que neste caso, não existe uma ligação entre dois prédios), nem com a serventia (situação em que os prédios pertencem ao mesmo proprietário).

A servidão tem como principal característica a *inseparabilidade ou inerência* – uma vez que a servidão não pode ser separada do prédio a que respeita - e a *indivisibilidade* – dado que a divisão de um prédio não implica a multiplicação de servidões -. Para que as servidões tenham uma eficácia real terá de existir uma ligação objectiva, ou seja, a servidão tem necessariamente que incidir sobre um prédio em benefício de outro (caso se trate da fruição de utilidades em benefício pessoal e não por intermédio do prédio estaremos perante uma relação obrigacional).

A matéria referente às servidões é vasta, por essa razão, e porque não é nossa pretensão fazer estas breves notas competir com a explicação pormenorizada que poderá ser encontrada em qualquer bom manual de direitos reais, iremos centrar a nossa atenção nas causas de extinção das servidões, previstas no artigo 1569.º do Código Civil, com especial enfoque na desnecessidade e no não uso.

Isto porque, parece existir, no momento da aplicação prática destes conceitos, alguma confusão e desordem.

O artigo 1569.º alínea b) indica que a servidão se extingue *pelo não uso durante vinte anos qualquer que seja o motivo*, ou seja, a génese desta causa extintiva reside na ideia de que só devem ser impostos encargos, se existirem necessidades que o justifiquem. Note-se que a servidão é uma limitação ao exercício pleno do direito de propriedade, razão pela qual, qualquer limitação ou encargo imposto a este direito, só poderá existir se se justificar necessária.



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Av. dos
 Combatentes da
 Grande Guerra, 154
 4200-185
 Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
 Rua de Campolide,
 31, 1.º Dto.
 1070-026
 Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
 Rua Tabatinguera,
 140, 17.º - Centro
 01020-901 São
 Paulo - SP - Brasil

MEMBRO ASSOCIADO DA
 ASSOCIAÇÃO EUROPEIA DE
 ADVOGADOS (AEA)



Prática especializada

geral@nfs-advogados.com

PORTO

Av. dos
 Combatentes da
 Grande Guerra, 154
 4200-185
 Porto - Portugal

LISBOA

(em parceria)
 Rua de Campolide,
 31, 1º Dto.
 1070-026
 Lisboa - Portugal

SÃO PAULO

(em parceria)
 Rua Tabatinguera,
 140, 17º - Centro
 01020-901 São
 Paulo - SP - Brasil

Bem sabemos que os direitos reais não prescrevem de *per si* contudo, podem estar sujeitos a um prazo de caducidade ou de prescrição de perda de direitos. Para a extinção da servidão não releva o porquê ou o motivo do não uso, fundamental é a ocorrência do não uso pelo período de vinte anos.

Por seu turno, previsto no artigo 1569.º n.º 2 do Código Civil, encontramos a *desnecessidade* como causa extintiva da servidão. A invocação da desnecessidade como causa da extinção das servidões só é aplicável às servidões legais e às servidões constituídas por usucapião. Além do mais, a sua aplicação tem sempre de ser apreciada em sede judicial cabendo a prova dos factos à parte que invoca a desnecessidade.

Para uma melhor compreensão podemos invocar *três situações de desnecessidade*: 1) ter cessado a necessidade do prédio dominante; 2) impossibilidade de satisfação das necessidades do prédio serviente; 3) as necessidades do prédio dominante podem ser satisfeitas de modo mais eficaz por outra via, sendo que a via alternativa satisfaz do mesmo modo ou até de um modo melhor as necessidades do prédio dominante.

Parece claro, em face do exposto, que não uso e a desnecessidade em nada se assemelham. A jurisprudência, que neste caso é vastíssima, indica *que nada impede que se declare extinta por desnecessidade uma servidão que, todavia, está a ser usada pelo titular do prédio dominante*.

Porém, estamos cientes, não obstante todas as considerações que aqui deixamos, que no Direito, tal como na vida, nada é certo e absoluto e que existirão, nalguns casos, zonas ambíguas onde é ténue a fronteira que delimita a aplicação destes conceitos.



Diana Magalhães Lopes
 Advogada

dianamagalhaeslopes@nfs-advogados.com

O presente Artigo destina-se a ser distribuído entre Clientes e Colegas e a informação nele contida é prestada de forma geral e abstrata. A informação proporcionada e as opiniões expressas são de carácter geral, não substituindo o recurso a aconselhamento jurídico adequado para a resolução dos casos concretos. O conteúdo deste Artigo não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do editor. Caso deseje obter esclarecimentos adicionais sobre este assunto contacte-nos, enviando-nos um e-mail, para geral@nfs-advogados.com.