
Direito Administrativo

Servidão Administrativa

Professor Cristiano de Souza



SERVIDÃO ADMINISTRATIVA

Para Hely Lopes, *“servidão administrativa ou pública é ônus real de uso imposto pela Administração à propriedade particular para assegurar a realização e conservação de obras e serviços públicos ou de utilidade pública, mediante indenização dos prejuízos efetivamente suportados pelo proprietário”*.

A intervenção do Estado na propriedade pode ser entendida como a atividade estatal, que tem por fim ajustar o uso dessa propriedade particular com os interesses da coletividade.

Nesse sentido temos a servidão administrativa como direito real público que autoriza o Poder Público a usar da propriedade imóvel para permitir a execução de obras e serviços de interesse coletivo. Sendo assim, a servidão administrativa impõe um ônus real ao imóvel, que fica em estado de sujeição à utilidade pública.

Portanto, a servidão administrativa constitui um ônus real imposto ao particular para assegurar a realização de obras e serviços públicos, sendo devida a indenização pelos prejuízos efetivamente suportados pelo proprietário do bem.

As servidões administrativas têm como característica, que as diferencia das demais formas de intervenção no direito de propriedade, a obrigação do proprietário de suportar determinados ônus, decorrentes da utilização do imóvel pela Administração. Assim como caracteriza-se pela imperatividade, perpetuidade e natureza real.

Cabe lembrar que apesar da servidão administrativa ser direito real público, não enseja a perda da propriedade para o particular. Em regra, possui caráter de definitividade; caracteriza-se como uma espécie de restrição parcial da propriedade.

Ainda, como regra, a instituição de servidão administrativa ocorre sobre imóvel particular, mas nada impede que, em situações especiais, possa incidir sobre bem público, pois a União pode instituir servidão em relação a bens estaduais ou municipais.

Conclusão: A servidão administrativa é instituída para satisfazer um fim de interesse público. Portanto, a servidão administrativa tem por fundamento a supremacia do interesse público e pode incidir sobre bens públicos e privados.

Podemos citar como exemplos de servidão administrativa a instalação de redes elétricas, de redes telefônicas e a implantação de gasodutos e oleodutos em áreas privadas para a execução de serviços públicos.

Veja esse exemplo: Parte da propriedade rural, localizada no município de Itambé do Sul, pertencente a Alberto e sua mulher Rosângela, foi objeto de intervenção do Estado por intermédio da União. O respectivo ato administrativo estabeleceu restrições e condicionamentos ao uso daquele bem imóvel, devendo o Poder Público indenizar, caso ocorram, os respectivos

danos. Nesse caso, as características da situação jurídica acima correspondem à servidão administrativa como direito real público, tem caráter de definitividade e não retira a propriedade de seus donos.

Infelizmente, no Brasil, não há um código ou lei específica para o instituto das servidões administrativas e atualmente utilizamos o art. 40 do Decreto-Lei nº 3.365, de 1941, que trata da desapropriação por utilidade pública, pois assim descreve: *“o expropriante poderá constituir servidões, mediante indenização na forma desta lei”*.

Veja essa construção teórica: O Estado, na defesa do interesse da coletividade, pode promover a intervenção na propriedade privada. Uma das formas de intervenção prevê que o Poder Público pode impor ao proprietário de um bem a obrigação de suportar restrição permanente decorrente da prestação de um serviço público. Essa modalidade de intervenção denomina-se servidão administrativa;

Mais um exemplo: A Secretaria Municipal de Cultura pretende instalar, em terreno de propriedade municipal, um cinema ao ar livre, como instalação permanente dedicada a incentivar a cultura cinematográfica no Município. Como tela de projeção, será utilizada a parede lateral, sem janelas, de um edifício particular limpo ao terreno público. Analisando a questão, o Procurador responsável pela consultoria jurídica da Secretaria alerta sobre a possibilidade de que o proprietário privado queira dar outra utilização à fachada cega - por exemplo, locando-a para anúncios publicitários - sendo conveniente utilizar-se de instrumento jurídico que garanta o funcionamento permanente do cinema. Diante da situação, é recomendável que o Município se utilize do instituto da servidão administrativa.

As servidões administrativas constituem-se diretamente por lei ou por ato administrativo, cabendo ao proprietário o direito de receber indenização, conforme o caso concreto. Por isso, a servidão administrativa não é auto executável. Mas se não houver acordo entre as partes poderá ser constituída por decisão judicial, então temos o/a:

- a) acordo administrativo quando o proprietário do imóvel particular e o Poder Público celebram um acordo formal por escritura pública, que garante ao Estado o direito de uso da propriedade, para determinada finalidade pública. Esse acordo deve ser sempre precedido da declaração de necessidade pública de instituir a servidão por parte do Estado.
- b) sentença judicial quando não há acordo entre as partes. Nesse caso, o Poder Público promove ação contra o proprietário, demonstrando ao juiz a existência do decreto específico, indicativo da declaração de utilidade pública. Pode acontecer, também, de o Poder Público instalar a servidão sem a existência de prévio acordo, situação em que caberá ao proprietário do imóvel pleitear judicialmente o reconhecimento da servidão, para o fim de eventual indenização, se for o caso.

As servidões administrativas, por constituírem direito real de uso em favor do Estado sobre propriedade particular, devem ser inscritas no Registro de Imóveis para produzir efeitos contra todos ou seja eficácia erga omnes.

Importante lembrar que a servidão administrativa tem natureza de direito real e só é indenizável se causar dano ou prejuízo.

Veja esse exemplo: Uma empresa pública, prestadora de serviços públicos de energia elétrica, necessita instituir servidão administrativa em imóvel situado no estado do Mato Grosso. Nessa

situação, a empresa pública indenizará o particular apenas se for comprovada a ocorrência de danos ou prejuízos a este.

Portanto, a servidão administrativa implica, tão-somente, o direito de uso pelo Poder Público de imóvel alheio, para o fim de prestação de serviços públicos.

Como não há perda de propriedade por parte do particular, como ocorre na desapropriação, a indenização será cabível somente pelos danos ou prejuízos que o uso dessa propriedade, pelo Poder Público, efetivamente causar ao imóvel.

A regra, portanto, é o não cabimento de indenização por parte do Estado. Se o uso da propriedade particular pelo Poder Público não provocou prejuízo ao proprietário, não há que se falar em indenização.

No que tange a extinção da servidão administrativa essa é, em princípio, permanente, devendo permanecer a utilização do bem pelo Poder Público enquanto necessário à consecução dos objetivos que inspiraram sua instituição. Mas poderão ocorrer fatos supervenientes que acarretem a extinção da servidão como:

- a) Desaparecimento do bem gravado com a servidão
- b) Incorporação do bem gravado ao patrimônio da pessoa em favor da qual foi instituída a servidão;
- c) Desinteresse superveniente do Estado em continuar utilizando o imóvel particular, objeto da servidão.

Por fim, agora é possível apresentarmos as principais características da servidão administrativa:

- a) a natureza jurídica é a de direito real;
- b) incide sobre bem imóvel;
- c) tem caráter de definitividade;
- d) a indenização é prévia e condicionada somente se houver prejuízo comprovado;
- e) inexistência de auto-executoriedade.

