Uma vez que entendemos como se constitui e como se extingue a servidão, passemos a analisar como se dá seu exercício, durante sua vigência.

Por se tratar de um gravame colocado ao prédio serviente, o Código Civil já prevê, como regra, que os **custos das obras** da servidão são de responsabilidade do **proprietário do prédio dominante**. Assim, no exemplo em que um terreno loteado no centro de um quarteirão não tenha acesso à rua, os custos para a abertura de passagem através de algum dos lotes no entorno devem ser arcados pelo proprietário do lote situado no centro do quarteirão, o **interessado**.

Contudo, as partes podem pactuar de modo diverso, atribuindo a responsabilidade pelos custos ao proprietário do prédio serviente, **excepcionalmente e com a expressa concordância de ambas**. Nestes casos, o proprietário do prédio serviente ainda pode se exonerar posteriormente da responsabilidade pelos custos das obras de servidão: para tanto, oferece parte ou a integralidade de sua propriedade – a que for correspondente aos custos das obras – ao proprietário do prédio dominante. Se este se negar a receber tal prestação, o proprietário do prédio serviente passa a ficar desobrigado tanto dos custos da obra quanto da entrega de sua propriedade, como havia oferecido, e o proprietário do prédio dominante volta a deter o ônus de pagar pelos serviços e obras que lhe favorecerão, afinal.

Instituída a servidão, o dono do prédio serviente poderá fazer qualquer obra necessária à sua conservação e uso. Caso haja mais de um prédio serviente, os custos das obras de conservação e instituição são rateados entre seus respectivos donos.

A servidão pode ser transferida de lugar, dentro do prédio dominante:

- Pelo dono do prédio serviente, por necessidade ou conveniência, desde que não se prejudique a utilidade do prédio dominante;
- Pelo dono do prédio dominante, desde que haja incremento de utilidade e não se prejudique o prédio serviente.

Podemos constatar que as servidões, embora geralmente se instituam por manifestação de vontade entre as partes, de fato, **impõem gravames à propriedade serviente**. Assim, o art. 1.385 do Código Civil busca atenuar as imposições toleradas ao limitar o exercício da servidão às necessidades do prédio dominante, a fim de não agravar o encargo já suportado pela propriedade serviente, cabendo inclusive indenização por **excessos** exigidos pela servidão.

Uma característica muito importante das servidões é sua **indivisibilidade.** Assim, uma vez registrada perante o Cartório de Registro de Imóveis, mesmo que o prédio serviente seja dividido ou loteado, a servidão persiste em cada uma das respectivas porções. De sua vez, também se o prédio dominante for dividido, a servidão permanecerá em benefício de cada uma de suas porções.

A única exceção à indivisibilidade se dá quando a natureza ou finalidade da servidão se aplicar, apenas e especificamente, a certa parte de um dos prédios, caso em que não há razão para subsistir nas porções divididas.

O exercício das servidões é disciplinado nos arts. 1380 a 1386 do Código Civil:

> **Art. 1.380.** O dono de uma servidão pode fazer todas as obras necessárias à sua conservação e uso, e, se a servidão pertencer a mais de um prédio, serão as despesas rateadas entre os respectivos donos.
>
> **Art. 1.381.** As obras a que se refere o artigo antecedente devem ser feitas pelo dono do prédio dominante, se o contrário não dispuser expressamente o título.
>
> **Art. 1.382.** Quando a obrigação incumbir ao dono do prédio serviente, este poderá exonerar-se, abandonando, total ou parcialmente, a propriedade ao dono do dominante.
>
> **Parágrafo único.** Se o proprietário do prédio dominante se recusar a receber a propriedade do serviente, ou parte dela, caber-lhe-á custear as obras.
>
> **Art. 1.383.** O dono do prédio serviente não poderá embaraçar de modo algum o exercício legítimo da servidão.
>
> **Art. 1.384.** A servidão pode ser removida, de um local para outro, pelo dono do prédio serviente e à sua custa, se em nada diminuir as vantagens do prédio dominante, ou pelo dono deste e à sua custa, se houver considerável incremento da utilidade e não prejudicar o prédio serviente.
>
> **Art. 1.385.** Restringir-se-á o exercício da servidão às necessidades do prédio dominante, evitando-se, quanto possível, agravar o encargo ao prédio serviente.
>
> § 1º Constituída para certo fim, a servidão não se pode ampliar a outro.
>
> § 2º Nas servidões de trânsito, a de maior inclui a de menor ônus, e a menor exclui a mais onerosa.
>
> § 3o Se as necessidades da cultura, ou da indústria, do prédio dominante impuserem à servidão maior largueza, o dono do serviente é obrigado a sofrê-la; mas tem direito a ser indenizado pelo excesso.
>
> **Art. 1.386.** As servidões prediais são indivisíveis, e subsistem, no caso de divisão dos imóveis, em benefício de cada uma das porções do prédio dominante, e continuam a gravar cada uma das do prédio serviente, salvo se, por natureza, ou destino, só se aplicarem a certa parte de um ou de outro.