

## ANÁLISE DO DIREITO REAL DE SERVIDÃO

### ANALYSIS OF THE REASONABLE RIGHT

Mario Ruy de Carvalho Costa<sup>1</sup>  
Jackson Novaes Santos<sup>2</sup>

**RESUMO:** O código civil brasileiro traz em seu bojo o instituto da servidão, previsto no título V, a partir do artigo 1.378. Desta maneira, importante trazer o conceito de servidão, que nada mais é que todo encargo forçado a um prédio, denominado serviente, que tem a função de promover serventia e conforto a um outro prédio, chamado de dominante. No entanto, ainda é comum no mundo jurídico a confusão entre servidão e passagem forçada, tendo em vista que os dois institutos servem como limitadores de propriedade, mas possuem natureza jurídica e procedimento diferente. Deste modo, o que se pretende no presente estudo é analisar a servidão, de modo que serão apresentados seu conceito e modalidades, além da possibilidade de turbação e defesa através de ações possessórias dentro do ordenamento jurídico brasileiro. Para tanto, utilizou-se o método de pesquisa bibliográfica, baseada na legislação atualizada, doutrina e jurisprudência existente acerca do tema, tendo como método de abordagem o dedutivo através de um procedimento estruturalista que permitiu buscar informações acerca do problema, obtendo-se as conclusões adequadas.

902

**Palavras-chave:** Servidão. Turbação. Ações possessórias. Usucapião.

**ABSTRACT:** The Brazilian civil code brings in its core the servitude institute, provided for in title V, from article 1,378. In this way, it is important to bring the concept of servitude, which is nothing more than any burden forced on a building, called servient, which has the function of promoting usefulness and comfort to another building, called dominant. However, the confusion between easement and forced passage is still common in the legal world, given that the two institutes serve as property limiters, but have a different legal nature and procedure. Thus, the aim of this study is to analyze servitude, so that its concept and modalities will be presented, in addition to the possibility of disturbance and defense through possessory actions within the Brazilian legal system. For that, the method of bibliographic research was used, based on updated legislation, doctrine and existing jurisprudence on the subject, having the deductive method of approach through a structuralist procedure that allowed to seek information about the problem, obtaining the conclusions suitable.

---

<sup>1</sup> Discente do curso de Direito da Faculdade de Ilhéus, Centro de Ensino Superior, Ilhéus, Bahia. e-mail: mario\_ruyoz@gmail.com.

<sup>2</sup> Docente do curso de Direito da Faculdade de Ilhéus, Centro de Ensino Superior, Ilhéus, Bahia. e-mail: contatos@faculdadedeilheus.com.br.

**Keywords:** Bondage. Turmoil. Possessive actions. Adverse possession.

## 1. INTRODUÇÃO

O presente estudo tem como objeto a servidão, que é um direito real sobre coisa alheia preceituado no Código Civil Brasileiro, no título V, a partir do artigo 1.378. No entanto, pouco se comenta acerca do tema no mundo jurídico. A discussão somente vem à tona quando indivíduos se deparam com situações de turbacão ou esbulho e necessitam da tutela jurisdicional.

Assim, tal artigo possui objetivo de conceituar e caracterizar o direito de servidão e seus requisitos, demonstrando os limites do exercício do direito de propriedade, levando em consideracão que o proprietário de uma edificacão serviente abdica de praticar algumas açoes e suportar que sua propriedade seja utilizada em prol de uma edificacão tida como “dominante”. Existindo, portanto, uma relacão de submissão entre as edificacões.

Passaremos pela característica da oponibilidade *erga omnes*, pelo direito de sequela que possui direta ligacão de obediência ao direito de servidão pelo proprietário serviente. Ressalte-se que o instituto em comento nada tem a ver com o indivíduo titular do direito de propriedade, seja ele pessoa física ou jurídica, pois, de acordo com o Código Civil em seu art. 1.378, a servidão é de um prédio em favor do outro.

Realizar-se-á o método de pesquisa bibliográfica, baseada na legislacão atualizada, doutrina e jurisprudência existente acerca do tema, tendo como método de abordagem, o dedutivo, através de um procedimento estruturalista que permitiu buscar informacões acerca do problema, obtendo-se as conclusões adequadas.

Convém aprofundar que as servidões são consideradas direito acessório, haja vista que não é possível desvincula-la do prédio dominante, podendo ainda ser dividida em afirmativas ou negativas, contínua ou descontínua, aparente ou não aparente. Neste sentido surge o questionamento: Diante do direito real de servidão assegurado pelo Código Civil, como os servientes de servidões aparentes e contínuas não intitulados são tutelados pelo judiciário?

O presente trabalho se justifica na ausência de tutela legislativa nos casos de turbacão de servidões aparentes, nas quais os servientes não possuem título registrado em cartório de registro de imóveis.

A legislação em vigor apresenta a possibilidade de propositura de ação petitoria de usucapião quando o serviente não possuir título em Registro de Cartório de Imóveis, sendo o prazo de 20 anos para isso. Deste modo, os servientes (no meio urbano e rural) não teriam amparo jurídico para o ingresso de ações possessórias para a proteção da passagem que lhes serve, ainda que durante muitos anos, caso não possuam título ou esse tempo seja inferior a vinte anos. Assim, enxerga-se a necessidade de discutir o tema, apresentando conceitos, legislação e jurisprudência a respeito.

Dentro do direito de servidão existe a hipótese de turbação que ocorre quando, através de atos abusivos, um indivíduo viola o livre exercício do direito de outrem, tudo isso sem que haja a perda da posse. Ou seja, turbação é tudo aquilo que, de certa maneira, limite abusivamente o exercício da posse em si. No decorrer do artigo o instituto da turbação será caracterizado e seus requisitos explanados.

Conclui-se, portanto, que o tema de tal artigo possui robusta importância jurídica, haja vista descrever um assunto tão pouco debatido e extremamente necessário, principalmente no que concerne às discussões doutrinárias e utilização prática do instituto.

904

## **2. DESENVOLVIMENTO**

### **2.1 O instituto da Servidão no Direito Civil**

Para que haja melhor entendimento acerca do que será objeto de estudo no presente artigo, inicialmente, faz-se necessário conceituar e trazer as características do instituto servidão. A servidão, nada mais é que todo encargo forçado a um prédio, denominado serviente, que tem a função de promover serventia e conforto a um outro prédio, chamado de dominante.

A servidão importa uma relação de submissão entre edificações vizinhas, tal situação limita o exercício do direito de propriedade, tendo em vista que o proprietário da edificação serviente deve se abdicar de executar ações que supostamente eram inerentes aos seus direitos dominiais, ou ainda, suportar que sua propriedade seja utilizada pelo proprietário do outro prédio, chamado dominante. De acordo com Flávio Tartuce (2019, p. 624):

Por meio desse instituto real, um prédio proporciona utilidade a outro, gravando o último, que é do domínio de outra pessoa. Em suma, a servidão

reapresenta um tapete de concessão em benefício de outro proprietário, simbologia que serve como luva para representar a servidão de passagem, sua situação mais comum.

Através da servidão, o proprietário do imóvel serviente tem seu direito limitado em parte a favor do imóvel dominante, a fim de gerar uma utilidade para este, no caso, uma facilidade de trânsito de bens e pessoas. Importante ressaltar que a servidão não exige o encravamento do imóvel, sendo satisfatório, tão somente a utilidade ou a maior facilidade, para obter a pretensão possessória.

A respeito do ordenamento jurídico pátrio, tal instituto situa-se no título V, livro III do Código Civil de 2002, local do código que preconiza sobre direito das coisas. Senão vejamos em Tiago Costa Camilo (2006, p. 6):

Como se vê, o caráter real das servidões já é revelado por sua própria localização na legislação civil, ao passo que a construção qualificadora “sobre coisa alheia” revela a característica daqueles direitos reais cujos titulares não são os proprietários da própria coisa sobre a qual aqueles são exercidos. (CAMILO, 2005, p. 6, online)

Tendo em conta, que o presente estudo está diante de direito real, existem características a serem expostas. A primeira delas é a questão da oponibilidade erga omnes, que se origina quando do registro do ato constitutivo da servidão, que é realizada no cartório de imóveis.

Outra característica, haja vista a natureza real da servidão, é o direito de sequela (*jus persecuendi*), que significa dizer que o proprietário do prédio denominado dominante tem direito de exigir obediência ao direito de servidão, independentemente de quem esteja na posição de proprietário do prédio serviente. Ou seja, o imóvel encontra-se gravado pelo encargo devido à servidão, ainda que haja alienações futuras, isso porque o direito de sequela é intrínseco aos direitos reais.

A conclusão diante do direito de sequela é de que os indivíduos, nesses casos, não interessam. Isso porque a servidão, de acordo com o art. 1.378 do Código Civil, é de um prédio em favor do outro. Assim, ainda que haja mudança de proprietário do prédio serviente ou dominante, a servidão será mantida, pois os prédios envolvidos na relação são os mesmos. De acordo com COSTA (2005, p. 7, apud CASTRO, 1985, p. 17-18).

A titularidade da servidão ou as obrigações que dela advêm alcançam as pessoas físicas ou jurídicas que, no momento determinado, sejam titulares do prédio dominante ou do prédio serviente. Assim compreendido, vê-se

que, na servidão, a pessoa sofre ou goza da servidão não em razão dela mesma, mas através dos prédios. COSTA (2005, p. 7, apud CASTRO, 1985, p. 17-18).

Diante do que foi trazido até agora, nota-se que para que seja constituída uma servidão, subentende-se a existência de duas edificações com proprietários diferentes. Isto pois, para que seja constituído o vínculo jurídico é necessário que a servidão implique em limitação para um e aumento de utilidade para o outro. Outro requisito para a constituição de servidão é a vizinhança. Não a vizinhança propriamente dita em seu sentido estrito, mas sim, a necessidade de que um prédio, mesmo que longe, esteja em local que propicie serventia a outro prédio.

As servidões são consideradas direito acessório, isso porque não é possível desassocia-la do prédio dominante. As servidões podem ainda ser divididas em afirmativas e negativas. São consideradas afirmativas aquelas que para que haja seu exercício, necessitam uma ação do proprietário do prédio dominante. Por sua vez, são consideradas negativas, aquelas em que não se exige ação de seus titulares. Conforme explicitado por Tiago Costa Camilo (2005), *in verbis*:

Nota-se que para se chegar a esta classificação deve se ter em mente o comportamento do titular da servidão, haja vista que do titular do prédio serviente sempre se exige uma conduta omissiva, seja ela consistente na abstenção da prática de um direito dominial ou na tolerância de uma ação do proprietário do prédio dominante sobre seu imóvel. Logo, é a forma pela qual o titular da servidão goza de seu direito que define a classificação da servidão em afirmativa ou negativa. (CAMILO, 2005, online).

Existem ainda denominações quanto a ser contínua ou descontínua. As contínuas independem de ações humanas, como por exemplo servidão de passagem de água. Assim sendo, não necessitam da intervenção do titular. Por outro lado, as descontínuas dependem de ações do titular da edificação dominante, deste modo, é imperioso que haja uma ação material, utilizando o exemplo da água, configura-se a servidão descontínua ao pegar água no prédio do vizinho.

Por derradeiro, no que se refere ao direito real de maneira exteriorizada, distingue-se a servidão em aparente e não aparente. O nome é autoexplicativo, como é possível observar nos seguintes conceitos: As servidões aparentes são visíveis, em contrapartida, as servidões não aparentes não manifestam indícios externos, ou seja, são imperceptíveis.

De acordo com Tiago Costa Camilo:

A visibilidade da servidão aparente decorre da existência de sinais ou obras que revelem a existência do direito, dotando-o de publicidade ao demonstrar de maneira inequívoca a relação de predialidade. Trata-se de questão importantíssima para análise da possibilidade da proteção possessória, visto que o caráter aparente torna a servidão suscetível de posse e, por consequência, de aquisição pela via da usucapião. (CAMILO, 2005, online).

As servidões podem ainda ser classificadas pela natureza dos prédios envolvidos, ou seja, se tais prédios estão localizados na zona rural ou na zona urbana; consoante Flávio Tartuce (2019, p.635-636):

Servidão rústica – em casos de prédios localizados fora de área urbana, ou seja, em terreno rural. Exemplos: servidão para tirar água, para condução de gado, de b) pastagem, para tirar areia ou pedras.

Servidão urbana – se o imóvel estiver localizado em área urbana. Exemplos: servidão para escoar água da chuva, para não impedir a entrada de luz, para passagem de som, para usufruir de vista ou de janela. Deve ficar claro que a doutrina civilista leva em conta a localização do imóvel e não a sua destinação, ao contrário do que é concebido pelo Direito Agrário. Em suma, o critério é o mesmo previsto para os fins de usucapião.

Superadas as definições e características das servidões, passamos então a tratar da turbação da servidão e a possibilidade de ingresso em Ações Possessórias nesses casos.

## **2.2 Da Turbação das Servidões e a Possibilidade de Ações Possessórias para tutelar o exercício das servidões**

A turbação se configura quando através de atos abusivos um indivíduo perturba, ou incomoda direitos de outra, o que impede o livre exercício da posse do indivíduo que foi “perturbado”, sem que haja, no entanto, a perda da posse. Um exemplo de turbação seria a abertura de um caminho num terreno alheio, sem que o proprietário perca a posse da totalidade da área, nesse caso, o dono poderá ingressar com uma ação chamada de Manutenção de Posse em virtude da turbação, isto é, da perturbação de seu exercício de posse. A turbação está preceituada no artigo 1.210 do Código Civil.

Conforme foi dito, a turbação é todo e qualquer ato que embarace o exercício da posse, sem que haja a perda da mesma. A jurisprudência segue o liame de que a turbação pode ser de fato ou de direito. Devendo, no entanto, ser concreta, isso porque ameaça é diferente de turbação. Em caso de ameaça a ação a ser proposta é o interdito possessório.

A turbação pode ser positiva ou negativa. Positiva quando cometidos atos contra bens, como por exemplo derrubar cercas limítrofes. Em contrapartida, é negativa quando obsta o exercício da posse pelo possuidor.

Existe ainda a divisão em turbação direta, que é praticada diretamente sobre um bem, utilizaremos como exemplo a abertura de um caminho no terreno do possuidor. E a indireta quando é praticada sobre a coisa, utiliza-se como exemplo o ato do turbador que impede que o possuidor alugue seu imóvel.

Assim sendo, ocorre a turbação do direito de servidão quando o serviente, priva ou impede a utilização da servidão pelo dominante. Conforme podemos visualizar na seguinte jurisprudência do Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

MANUTENÇÃO DE POSSE - SERVIDÃO DE PASSAGEM – TURBAÇÃO: Caracteriza-se turbação ao direito de servidão o fechamento da estrada de rodagem, no interior do imóvel que serve, de modo permanente, ao terreno dominante por longos anos e que não conta com outro caminho de acesso a via pública, como meio necessário ao trânsito de veículos que transportem produtos de lavoura. (Apelação nº 226634-0, 3ª. Câmara Cível do TAMG, Jequitinhonha, Rel. Juiz Duarte de Paula, unânime, 05.02.97).

No tocante ao posicionamento da legislação com relação à as servidões, o artigo 1.378 do Código Civil preceitua que esta é constituída por declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis. Já o art. 1.379, traz uma exceção à constituição, isso porque, assegura a possibilidade de uma servidão ser registrada pelo interessado se houver o exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente por dez anos, sendo autorizado o registro no Cartório de Imóveis. Por derradeiro, o parágrafo único do art. 1.379 dispõe que se o possuidor não tiver título, o prazo para usucapir será de vinte anos.

Assim, da leitura dos artigos observa-se que o Código Civil nada fala acerca de ações possessórias para a defesa de uma servidão aparente se não houver a titularidade registrada em cartório de imóveis. Mas tão somente a propositura de ação petítória, conforme parágrafo único, do artigo 1.379, quando dispõe da possibilidade ação de usucapião diante da ausência de título.

Por outro lado, o judiciário brasileiro vem se posicionando de outro modo em relação a ações possessórias que tratam da turbação da servidão de passagem, pois é possível observar na jurisprudência a relativização do consignado no art. 1378 do Código Civil, em especial o entendimento sumulado pelo STF em súmula de nº 415,

segundo a qual a “servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória.”

Neste raciocínio, comunidades que se utilizam de servidões de trânsito aparentes, ainda que não intituladas têm direito à proteção possessória, e é desta maneira que o judiciário vem se posicionando frente a essas demandas. Populações não podem ser lesadas em virtude de não encravamento do acordo de vontades entre os proprietários, isso porque não podem ser criados quaisquer obstáculos para o livre trânsito de comunidades, pois a servidão costumeira de estrada deve dispensar o registro à margem da matrícula do cartório imobiliário. É possível observar julgados a respeito disso nos tribunais de justiça do estado do Rio de Janeiro e de São Paulo, conforme se vê:

AGRAVO INTERNO. DECISÃO QUE DEU PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO, ASSIM EMENTADA: "APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. SERVIDÃO DE PASSAGEM. JULGAMENTO ULTRA PETITA. Cumpre distinguir a passagem forçada, inserida no Código Civil dentre os direitos de vizinhança, compreende limitação legal ao direito de propriedade, da servidão de passagem. A primeira, consiste em prerrogativa conferida ao vizinho, titular de imóvel encravado, de estabelecer seu acesso à via pública, transpondo no percurso o imóvel confinante, tratando-se de imposição normativa (Artigo 1.378 CC) que constitui modalidade de direito real sobre coisa alheia; enquanto a segunda, tem a finalidade única de facilitar o acesso a um prédio, independentemente de existir ou não encravamento, decorrente do acordo de vontade entre os proprietários do prédio dominante e do prédio serviente. É certo que o uso prolongado e não contestado de passagem, por longos anos, manifestado por atos visíveis, conduz à ilação de que há servidão de passagem, havendo o STF sumulado entendimento neste sentido: "Servidão de trânsito não titulada mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória" (Súmula 415-STF). O reconhecimento do julgamento ultra petita não implica a anulação do decisum; bastando eliminar a parte que constitui o excesso do julgado. PARCIAL PROVIMENTO DO RECURSO NOS TERMOS DO ART. 557 § 1º-A DO CPC" Os fundamentos da decisão ora agravada não foram infirmados pelas alegações trazidas neste recurso. DESPROVIMENTO DO RECURSO (TJ-RJ - APL: 00102286920108190037 RJ 0010228-69.2010.8.19.0037, Relator: DES. JORGE LUIZ HABIB, Data de Julgamento: 09/09/2014, DÉCIMA OITAVA CAMARA

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. Servidão de passagem. Direito real. Desnecessidade de registro na matrícula no imóvel, quando aparente e costumeiramente utilizada. Direito à proteção possessória. Súmula nº 415 do STF. Encravamento do imóvel dominante. Desnecessidade. Instituto que não se confunde com a passagem forçada. Precedentes. Sentença reformada. Recurso provido. (TJ-SP - APL: 9201634162008826 SP 9201634-16.2008.8.26.0000, Relator: Tasso Duarte de Melo, Data de Julgamento: 13/06/2012, 12ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/06/2012).



Observa-se que o ativismo judicial vem sendo um colaborador para o impasse vivido por algumas populações, que, apesar de não possuírem títulos judiciais e extrajudiciais hábeis a comprovar as servidões, conseguem comprovar a necessidade de sua manutenção frente às demandas sociais daquela determinada população.

No Ordenamento Jurídico brasileiro as servidões podem ser defendidas em juízo através de ação confessória, ação negatória, ação possessória e ação de usucapião, esta última será tema de capítulo específico neste estudo. Quanto às outras, faremos uma breve explanação, afim de entender o procedimento e cabimento de cada uma. De acordo com RIZZARDO (2006, P. 918) apud SERAFIM (2010, p. 365) “As servidões se estabelecem em juízo por ação confessória; negam-se por ação negatória e defendem-se por ação possessória”.

A ação confessória, é ação por meio do qual se busca o reconhecimento judicial da servidão, quando é contestada ou negada pelo proprietário do prédio serviente.

Já a ação negatória, objetiva uma sentença judicial que declare a inexistência da servidão, ou a ampliação da servidão. O polo passivo dessa ação deve ser figurado por quem não possua título e ainda assim deseja ter servidão sobre o imóvel, ou por quem pretende ampliar servidão já declarada.

A ações possessórias são cabíveis em favor do proprietário do prédio dominante que é turbado ou esbulhado pelo serviente, por meio de ingresso de ação de manutenção de posse, consoante analisado nos parágrafos iniciais deste capítulo.

### **2.3 As Diferenças entre Passagem Forçada e Servidão de Passagem**

No tópico 2.1 do desenvolvimento deste estudo foi apresentado o conceito e as características do instituto da Servidões. Assim, conforme estudado, a servidão é um direito real sobre imóvel alheio, na qual é imposto um ônus ao prédio serviente em prol do prédio dominante. No presente tópico, passaremos a distinguir a servidão de passagem, que é um dos tipos de servidão, do instituto da passagem forçada.

Tal necessidade de distinção justifica-se na comum confusão entre os dois institutos, vez que possuem diferenças delicadas e ambos servem como limitadores de propriedade. Porém, como será possível verificar a seguir, diferenciam-se tanto pela função quanto pela natureza jurídica.

Passagem forçada, diferentemente da servidão de passagem é direito de vizinhança, previsto no artigo 1.285 do Código Civil Brasileiro, e independe da vontade do titular, isso porque é uma obrigação própria da coisa (*propter rem*), sendo então obrigatória para o titular do domínio. A finalidade do instituto da passagem forçada é assegurar o acesso à via pública, nascentes ou porto a um imóvel que está encravado. De acordo com Maria Helena Diniz:

A passagem forçada é o direito do proprietário de prédio (rústico ou urbano), que não tem acesso a via pública, nascente ou porto, de, mediante pagamento de cabal indenização, reclamar do vizinho que lhe deixe passagem, fixando-se a esta judicialmente o rumo, quando necessário por não haver acordo, p. ex. (CC, art. 1.285, caput), procurando encontrar o modo menos oneroso e mais cômodo para ambas as partes. Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem (CC, art. 1.285, § 12), se vários forem os atingidos pelo dever de fornecer aquela passagem. (DINIZ, 2014, p. 317).

O imóvel que não tem acesso à via pública é conhecido como encravado, de modo que a passagem forçada é a solução para tal problema. A fundamentação desse instituto é a preservação da função social da propriedade, visto que sem a passagem forçada, a possibilidade de habitação no imóvel encravado estaria comprometida. Sobre isso dispõe Flávio Tartuce:

A função social da propriedade é o fundamento do instituto, nos termos do que prevê o art. 5.º, incs. XXII e XXIII, da CF/1988 e o art. 1.228, § 1.º, do CC/2002. No caso descrito, se não houvesse a passagem, o imóvel encravado não teria qualquer finalidade social. Como adentrar no imóvel? Pulando de paraquedas? (TARTUCE, 2019, p. 435)

Por outro lado, a servidão de passagem, consoante afirmado anteriormente, é direito real sobre coisa alheia, decretada por decisão judicial (respeitados os requisitos legais) ou por vontade do proprietário do prédio serviente de instituir encargo ao seu prédio em função da utilidade ao prédio dominante, que diversamente do imóvel encravado, já dispõe de acesso à via pública, não obstante, tem o propósito de auferir outra melhor.

O direito à passagem forçada é oneroso, ou seja, não gratuito, isso porque de acordo com o texto legislativo, o proprietário da edificação na qual se estabelece a passagem terá direito a uma indenização determinada através de comum acordo ou decisão judicial, tendo em vista a desvalorização que seu imóvel sofrerá, além do incômodo com a disponibilização da travessia.

Em contrapartida, a servidão de passagem não é onerosa, constituindo-se através de declaração expressa do proprietário do prédio serviente, por testamento ou

ainda, por meio de usucapião, com o subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis. Nas palavras de Flávio Tartuce:

Diante do exposto, é claro e notório que a passagem forçada não se confunde com as servidões. Isso porque a primeira é instituto de direito de vizinhança; enquanto que as segundas constituem um direito real de gozo ou fruição. Além dessa diferença, a passagem forçada é obrigatória, diante da função social da propriedade; enquanto as servidões são facultativas. Na passagem forçada há necessariamente o pagamento de uma indenização ao imóvel serviente; enquanto nas servidões a indenização somente será paga se houver acordo entre os proprietários dos imóveis envolvidos. (TARTUCE, 2014, P. 436)

Assim, restam evidenciadas as diferenças entre institutos da passagem forçada e da servidão de passagem, pois como analisado, cada um possui uma natureza jurídica, sendo o primeiro direito de vizinhança e oneroso, enquanto o segundo é direito real e não oneroso. As diferenças entre ambos parecem claras após análise esmiuçada, não obstante, é corriqueiro que haja confusão entre eles em casos concretos.

Em conformidade com o supracitado, os tribunais julgam da seguinte forma:

APELAÇÃO CIVEL. AÇÃO POSSESSÓRIA. SERVIDÃO DE PASSAGEM E PASSAGEM FORÇADA. DIFERENCIAÇÃO. REQUISITOS DOS ARTS. 1378 E 1379 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA. PRINCÍPIO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE. RESTRIÇÃO GRAVOSA AO PRÉDIO SERVIENTE. CONSTITUIÇÃO DA SERVIDÃO. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO NÃO PROVIDO. I - A servidão de passagem trata-se de uma liberalidade a ser concedida pelo proprietário de um imóvel em favor do seu vizinho, para que este tenha mais utilidade ou comodidade em seu bem. Ao contrário da passagem forçada, não é requisito para sua concessão o encravamento do prédio. II - Se o dono do prédio não se dispõe a perder parte de seus direitos inerentes à propriedade para seu vizinho e este não pode adquirir a servidão pela usucapião, não há como dar guarida à pretensão da apelante. III - Recurso não provido. TJ-MG - AC: 10620130014793001 MG, Relator: Vicente de Oliveira Silva, Data de Julgamento: 17/03/2015, Câmaras Cíveis / 10ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 31/03/2015.

912

Por derradeiro, a fim de concluir o presente tópico, esclarece que a passagem forçada, tendo em vista a natureza jurídica de direito de vizinhança e sendo uma obrigação própria da coisa, não é passível de usucapião. Por outro lado, as servidões, por possuírem natureza de direito real, decorrendo de ato de vontade das partes, são passíveis de usucapião, conforme será visto no tópico a seguir.

## 2.4 Usucapião Das Servidões

A usucapião é um instituto previsto no capítulo II, seção I, art. 1.238 do Código Civil brasileiro, e é uma forma de aquisição de domínio ou direito real através da posse prolongada. Isto é, a legislação permite que a posse por um determinado intervalo de tempo transforme-se numa aquisição originária de propriedade. De acordo com Maria Helena Diniz:

Pela usucapião o legislador permite que uma determinada situação de fato, que, sem ser molestada, se alongou por um certo intervalo de tempo previsto em lei, se transforme em uma situação jurídica, atribuindo-se assim juridicidade a situações fáticas que amadureceram com o tempo. (DINIZ, 2014, p. 180)

Destarte, a essência do instituto Usucapião é preservar a propriedade, estabelecendo um prazo, a fim de que não seja possível mais suscitar dúvidas ou questionamentos e suprir a inexistência de título de propriedade do possuidor.

Para que seja possível a realização da usucapião, alguns requisitos definidos pela legislação devem estar preenchidos, de modo que a coisa que se pretende adquirir seja suscetível de usucapião, isso porque alguns bens não são suscetíveis a esta maneira de aquisição de posse, como por exemplo os bens públicos; além disso deve ser demonstrada a posse, porém, é essencial que fique evidente o ânimo de ser dono da coisa, e ser mansa e pacífica, ou seja, sem contestações; por último, deve estar presente também o decurso do tempo, isto é, o prazo prescrito em lei para a consumação da usucapião.

A usucapião é dividida em modalidades, havendo usucapião de bens moveis, que se subdivide em extraordinária e ordinária; e a usucapião de bens imóveis, que se ramifica em ordinária, extraordinária e especial (urbana e rural). Concluída a breve análise do instituto da usucapião, passaremos então a aplicar esse instituto no objeto de estudo do presente trabalho: as servidões.

O art. 1.379 do Código Civil Brasileiro prevê a possibilidade de aquisição originária de propriedade através de usucapião de servidões, para tanto, é necessário o exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por no mínimo 10 anos, ultrapassado tal prazo é permitido que o interessado a registre em seu nome no Cartório de Registro de Imóveis. Além disso, a legislação tutela também o possuidor que não detém título, que, no entanto, possui prazo maior para que possa usucapir a servidão, sendo este prazo de 20 anos.

Chama atenção ao texto do parágrafo único do artigo 1.379 do Código Civil, isso porque a legislação cita somente a ausência de título, porém, nada preconiza acerca da boa-fé do usucapiente. Desta forma, o que se percebe é que a usucapião de servidão somente será consumada caso haja boa-fé do usucapiente.

A partir de agora passaremos a tratar das modalidades comuns de usucapião de acordo com a finalidade da servidão. Maria Helena Diniz (2014, p. 444) classifica as servidões em rústicas e urbanas, de modo que as rústicas são aquelas localizadas fora da área urbana. Nas propriedades localizadas em ambientes ruais é muito comum a existência de servidões, isso porque as propriedades costumam limitar-se apenas por cercas de madeira e arames, assim, as servidões têm finalidades diferentes, podendo ser para: tirar água; para passagem; para condução de gado e pastagem; para extração de pedras e areia ou ainda para caça. Já as propriedades localizadas em zonas urbanas, as servidões possuem finalidades como escoar água, apoiar edificações, não construir prédios além da altura definida, abrir janela para obtenção de luz, conforme DINIZ (2014, p. 445).

Passaremos a tratar de forma exemplificativa da usucapião de servidões, apresentando as mais comuns e o procedimento que deve ser seguido.

914

A mais corriqueira é a usucapião de servidão de passagem, isto é, aquela em que para ter acesso a um determinado imóvel é necessário passar por outro. Nestes casos, para que haja a consumação da usucapião basta que os moradores do imóvel dominante exerçam aquela passagem cotidianamente pelo prazo de 10 anos, na hipótese de possuírem título, como por exemplo um contrato de compra e venda. Caso contrário, o período de tempo aumenta para 20 anos.

Outro tipo de servidão é para a retirada de água, areais e pedras, comumente existentes em zonas rurais, nesta hipótese, a servidão se caracteriza pela conservação dos modos de retirada destes bens da propriedade serviente.

Por derradeiro, temos a servidão de pastagem, na qual é possível que o gado de um pecuarista adentre propriedade vizinha para se alimentar do pasto. Ressalte-se que este recurso pode ser renovado com a interferência humana ou não, de modo que o período em o pasto está sendo renovado não pode ser utilizado como impedimento para a usucapião deste direito real, sob justificativa de que utilização da servidão foi paralisado. Tal pois a renovação da pastagem é indispensável para o exercício da

servidão de pastagem, uma vez que sem o pasto para o gado, não existe razão para a existência da servidão.

Quanto ao procedimento para usucapir servidão, tal pode ser feito pela via judicial, através o ingresso em uma Ação de Usucapião de Servidão, onde deverão ser observados os prazos e requisitos estipulados pela legislação; assim como pela via administrativa, por meio de um cartório de registro de imóveis. De acordo com Flávio Tartuce (2019, p. 627):

Em suma, institui-se o direito real por contrato ou testamento, devidamente registrado no Cartório de Registro de Imóveis. Deve ficar claro que o termo contrato deve ser entendido como instrumento e não como categoria. Como já restou evidenciado, a servidão não é contrato, mas direito real. A servidão pode igualmente decorrer de usucapião, apesar de ser rara a sua hipótese. Mais uma vez atualizando a obra, o presente autor entende que é possível a usucapião extrajudicial ou administrativa de servidão, nos termos da inclusão realizada na Lei de Registros Públicos pelo art. 1.071 do Novo CPC (art. 216-A, atualizado pela Lei 13.465/2017). (TARTUCE, 2019, p. 627)

Neste diapasão, conclui-se que a possibilidade de usucapião das servidões, enquanto direito real, é um instituto relevante para a organização e manutenção das boas relações sociais, além de regulamentar o direito real sobre coisa móvel.

## CONSIDERAÇÕES FINAIS

Portanto, o tema discutido no presente estudo é de extrema relevância dentro do ordenamento jurídico brasileiro e, apesar de pouco discutido, é possível que em algum momento tenhamos que lidar com discussões acerca de alguma modalidade de servidão, principalmente no meio rural, uma vez que conforme explicitado, as propriedades são normalmente limitadas por cercas, o que demonstra a necessidade de servidão na modalidade passagem.

Neste diapasão, através do estudo foi possível concluir que o código civil tutela a servidão e garante a defesa de sua posse desde que os requisitos legislativos sejam cumpridos, o que, na prática, vem sendo flexibilizado através do ativismo judicial, que protege as servidões utilizadas pela população ainda que esta não esteja reconhecida em título ou pelo prazo legal, conforme foi possível visualizar na jurisprudência analisada. O que é extremamente necessário, visto que nem sempre os indivíduos possuem o conhecimento legal para prevenir situações de turbação da servidão. Foi apresentada também a possibilidade de usucapião da servidão, tendo em vista a natureza jurídica de direito real, passível de aquisição originária por meio de usucapião.

Sendo, pois, um ponto positivo para o indivíduo que não possui o título, mas que utiliza cotidianamente a servidão, haja vista ter a possibilidade de êxito através do Judiciário do direito postulado.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm)> Acesso em: 29 de setembro de 2020.

BRASIL. Código de Processo Civil (2015). Código de Processo Civil Brasileiro. Brasília, DF: Senado, 2015. Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm)> Acesso em: 10 de maio de 2022

BRASIL. TJ-MG - AC: 10620130014793001 MG, Relator: Vicente de Oliveira Silva, Data de Julgamento: 17/03/2015, Câmaras Cíveis / 10ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 31/03/2015. Disponível em <<http://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia>>. Acessado em 15/05/2022.

CAMILO, Tiago Costa. Proteção Possessória das Servidões. Belo Horizonte, 2005. Disponível em: <<http://camiloadvocacia.com/trabalhos-cientificos/tiago-camilo/protecao-possessoria-das-servidoes.pdf>>. Acesso em: 10 de outubro de 2020.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro – Vol. 4 / Direito das Coisas – 28ª Ed. 2014.

GOMES, Orlando. Direitos reais. 21ª edição. Forense: São Paulo, 2012. Capítulos 26 e 27.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Sinopses jurídicas - Direito das coisas. Volume 3. Editora Saraiva. 8ª Edição - 2007.

SANTOS, João Manuel de Carvalho, (1893-1956). Código civil brasileiro interpretado, principalmente do ponto de vista prático de João Manuel de Carvalho Santos. 15. ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1986, v. IX, p. 124. 8

SERAFIM, M. da S. (2010). Passagem forçada e servidão de trânsito: limitações distintas ao direito de propriedade. Revista Da ESMESC, 17(23), 347-370. <https://doi.org/10.14295/revistadaesmesec.v17i23.18>

TARTUCE, Flávio. Direito Civil: direito das coisas – v. 4 / Flávio Tartuce. – II. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2019. Inclui bibliografia ISBN 978-85-309-8398-7 1. Direitos reais – Brasil. 2. Propriedade – Brasil. I. Título. II. Série.