

A TUTELA JURÍDICA DA SERVIDÃO NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO CONFLITOS PRÁTICOS, INSEGURANÇA JURÍDICA E ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

LEGAL PROTECTION OF SERVANTS IN BRAZILIAN CIVIL LAW PRACTICAL CONFLICTS, LEGAL UNCERTAINTY AND JURISPRUDENTIAL ANALYSIS

Androarly Carvalho Veleda¹
Carmen Passos Custódio²

RESUMO: O direito real de servidão desempenha um papel relevante nas relações imobiliárias, especialmente em contextos urbanos, ao permitir que um imóvel exerça determinados direitos sobre outro. Este estudo tem como objetivo geral analisar os mecanismos jurídicos que garantem a proteção e efetividade do direito real de servidão, considerando os desafios enfrentados na sua implementação prática. A metodologia adotada caracteriza-se como pesquisa exploratória, com abordagem teórica e doutrinária, fundamentada na análise de legislações, doutrinas e jurisprudência aplicáveis ao tema, com ênfase nos artigos 1.378 a 1.389 do Código Civil e na função social da propriedade. Os resultados evidenciam que, apesar da previsão legal, a efetivação do direito de servidão enfrenta barreiras significativas, como a resistência de proprietários do prédio serviente, ausência de registro formal e divergência jurisprudencial. Destacou-se, ainda, que as servidões administrativas possuem regulamentação mais sólida e podem servir de modelo para as servidões privadas. As considerações finais apontam para a necessidade de aprimoramento legislativo, maior atuação dos operadores do direito e órgãos públicos, a fim de promover segurança jurídica, estimular a mediação de conflitos e assegurar a aplicação adequada da servidão como instrumento de equilíbrio entre o direito de propriedade e sua função social, contribuindo para um desenvolvimento urbano e rural mais justo e eficiente.

Palavras-chave: Servidão; Direito real; Propriedade; Função social; Segurança jurídica.

ABSTRACT: The right of servitude plays an important role in real estate relations, especially in urban contexts, by allowing one property to exercise certain rights over another. The general objective of this study is to analyze the legal mechanisms that guarantee the protection and effectiveness of the right of servitude, considering the challenges faced in its practical implementation. The methodology adopted is characterized as exploratory research, with a theoretical and doctrinal approach, based on the analysis of legislation, doctrines and case law applicable to the subject, with emphasis on articles 1,378 to 1,389 of the Civil Code and the social function of property. The results show that, despite the legal provision, the enforcement of the right of servitude faces significant barriers, such as resistance from owners of the servient property, lack of formal registration and divergence in case law. It was also highlighted that administrative servitudes have more solid regulations and can serve as a model for private servitudes. The final considerations point to the need for legislative improvement, greater action by legal operators and public bodies, in order to promote legal certainty, encourage conflict mediation and ensure the adequate application of servitude as an

¹Aluno concludente do Curso de Bacharelado em Direito, da Faculdade do Cerrado Piauiense-FCP, E-mail: androarlyc.v@gmail.com

²Orientadora de conteúdo deste artigo. Bacharel em Direito pela Universidade Prof. Edson Antônio Velano (UNIFENAS). Especialista em Direito Civil e Processual Civil pela FCP. Especialista em Gestão Pública Municipal pela UESPI. Professora da Faculdade do Cerrado Piauiense, Coordenadora do Núcleo de Pós-Graduação, Pesquisa e Extensão - NPPE da FCP. E-mail: carmen.custodio@hotmail.com

instrument of balance between property rights and their social function, contributing to fairer and more efficient urban and rural development.

Keywords: Easement; Property law; Real rights; Social function; Legal certainty.

INTRODUÇÃO

O direito real de servidão é uma figura jurídica de grande importância no contexto das relações imobiliárias, pois permite que um imóvel exerça certos direitos sobre outro, garantindo o acesso a vias públicas ou serviços públicos. No ordenamento jurídico brasileiro, a servidão está prevista no Código Civil, especificamente nos artigos 1.378 a 1.389. Apesar de sua relevância, esse tema é frequentemente negligenciado nas discussões jurídicas, sendo reconhecido por muitos apenas após a ocorrência de atos de turbção ou esbulho, que se referem à privação ilegal de um bem, seja de forma parcial ou permanente.

A falta de atenção às questões relacionadas à servidão pode resultar em conflitos entre proprietários, especialmente em áreas urbanas, onde a alta densidade populacional e a complexidade das relações de vizinhança tornam essas questões ainda mais delicadas. O instituto da servidão exerce um papel fundamental nas relações imobiliárias, especialmente em contextos urbanos, onde o acesso a infraestruturas compartilhadas, como ruas, calçadas e serviços públicos, se torna cada vez mais imprescindível.

A servidão não apenas facilita a convivência entre propriedades vizinhas, mas também promove um uso consciente e eficiente da área urbana, contribuindo para uma melhor organização dentro do perímetro das cidades. Em um cenário onde a urbanização vem crescendo cada vez mais, o entendimento e a aplicação do direito de servidão tornou-se cada vez mais fundamental para garantir um melhor convívio nas relações de vizinhança e a proteção dos direitos dos proprietários. Diante desse contexto, o presente trabalho busca responder à seguinte questão: A legislação atual é suficiente para garantir a efetiva proteção do direito real de servidão ou há lacunas que comprometem sua aplicação prática no meio jurídico?

A hipótese central deste trabalho é que, embora o direito de servidão conte com proteção jurídica formalmente assegurada, sua efetivação prática enfrenta obstáculos relevantes. Entre eles, destacam-se as interpretações divergentes adotadas pelos tribunais, a resistência de alguns proprietários em observar as normas aplicáveis e a ausência de regulamentação minuciosa em determinados aspectos. Tais lacunas contribuem para a

insegurança jurídica, dificultando tanto a mediação e solução de conflitos quanto a plena salvaguarda dos direitos inerentes ao instituto da servidão.

Desse modo, justifica-se a escolha do presente tema, pela importância prática do direito real de servidão nas relações imobiliárias contemporâneas. A crescente urbanização e a necessidade de uso compartilhado de infraestrutura em áreas urbanas ressaltam a urgência de compreender os instrumentos jurídicos disponíveis para a proteção desse direito. Essa compreensão é essencial para prevenir litígios e promover a segurança jurídica nas interações entre proprietários, especialmente em áreas rurais onde muitas vezes os pequenos proprietários precisam acessar recursos hídricos e de passagem para sustentar suas atividades econômicas, tal entendimento pode acabar evitando disputas que podem surgir da falta de clareza sobre os direitos e deveres relacionados às servidões. Uma análise aprofundada desse instituto poderá fornecer subsídios valiosos para operadores do Direito, legisladores e proprietários, contribuindo para a prevenção de conflitos, a promoção da segurança jurídica e o uso racional da propriedade, especialmente em um contexto urbano onde a necessidade de passagem e uso compartilhado de infraestruturas é cada vez mais comum.

Dessa forma o presente estudo tem como objetivos específicos: analisar os mecanismos jurídicos existentes para a proteção do direito real de servidão; estudar a legislação, sua natureza jurídica e a jurisprudência aplicável ao instituto da servidão; verificar a efetividade da tutela jurídica da servidão em situações de conflito; e avaliar os impactos da urbanização e da convivência entre propriedades vizinhas na aplicação prática desse direito real.

Para tanto, e para que haja uma melhor compreensão da temática, esse trabalho foi estruturado em sessões que abordam a evolução histórica, distinções entre direito real e pessoal, conceitos e natureza jurídica. Além de debater sobre as características essenciais da servidão registro, inalienabilidade e vinculação ao prédio dominante e análise dos principais problemas enfrentados em sua efetivação, como a ausência de registro, a insegurança jurídica e os frequentes conflitos de vizinhança tanto no meio urbano quanto no rural. E, por fim, discutir a usucapião como forma de aquisição da servidão, com destaque para sua aplicação prática e respaldo jurisprudencial.

1 FUNDAMENTOS DO DIREITO REAL E DA SERVIDÃO

Antes de abordar o direito real, faz-se necessário compreender seu contexto histórico. O direito real regula as relações jurídicas relacionadas aos bens materiais passíveis de

apropriação pelo homem. No período romano, a sociedade era estruturada em torno de grandes propriedades rurais e relações de servidão, o que exigia um ordenamento jurídico capaz de reconhecer e proteger os direitos de propriedade. Com a queda do Império Romano e a ascensão do feudalismo na Idade Média, essas relações foram transformadas, surgindo a necessidade de normas que refletissem a descentralização do poder e a fragmentação das terras.

1.1 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO DIREITO REAL

A Revolução Francesa de 1789 foi um marco importante na evolução do direito real, pois promoveu a ideia de que a propriedade deveria ser acessível a todos, não apenas à nobreza. Isso levou à elaboração do Código Napoleônico em 1804, que estabeleceu princípios fundamentais sobre a propriedade e os direitos reais, influenciando diversas legislações ao redor do mundo, incluindo a brasileira.

Esse movimento contribuiu para a consolidação da noção de propriedade como direito subjetivo, passível de regulamentação estatal. No Brasil, o Código Civil de 1916 foi uma importante legislação que consolidou o direito real, refletindo influências do direito romano e do Código Napoleônico. No entanto, as mudanças sociais e a necessidade de uma abordagem mais inclusiva levaram à promulgação do Código Civil de 2002, que enfatizou a função social da propriedade e a proteção dos direitos dos proprietários, adaptando-se às novas realidades sociais e econômicas do país.

Essa evolução normativa evidencia a busca por um equilíbrio entre o direito individual de propriedade e os interesses coletivos da sociedade. A urbanização e a industrialização do século XX trouxeram novas dinâmicas nas relações de propriedade, levando à necessidade de regulamentações específicas, como a criação de legislações sobre condomínios e a proteção de direitos sobre bens imateriais, como direitos autorais e patentes.

Essas mudanças refletem a adaptação do direito real às novas realidades sociais e econômicas. Assim, a evolução do direito real é um reflexo das transformações sociais e políticas ao longo da história, evidenciando a necessidade de um sistema jurídico que se adapte às novas realidades e demandas da sociedade.

1.2 DIFERENÇAS ENTRE DIREITO REAL E DIREITO PESSOAL

Para compreender o Direito Real, é fundamental entender que o direito das coisas regula a relação dos indivíduos com os bens corpóreos que podem ser adquiridos, assim define Gonçalves (2024, p.13) "Direito das coisas é o complexo das normas reguladoras das relações jurídicas concernentes aos bens corpóreos suscetíveis de apropriação pelo homem." O Código Civil divide esse direito em duas partes: a posse e o direito real. As distinções entre direito real e direito pessoal são essenciais para entender as relações jurídicas. Enquanto o direito real recai sobre diretamente sobre a coisa, sendo oponível *erga omnes*, o direito pessoal trata de relações entre pessoas em que se exige uma obrigação.

Nesse sentido Diniz (2024, p.21) enfatiza "a determinação do conceito do direito real traz consigo uma série de problemas concernentes às suas relações com o direito pessoal, no sentido de se verificar se constituem dois institutos idênticos ou de natureza diversa." O primeiro estabelece obrigações que podem ser de caráter contratual ou extracontratual. Enquanto o segundo refere-se a obrigações entre partes, o direito real refere-se a uma relação jurídica com coisas, que podem ser tanto físicas quanto imateriais.

O direito real caracteriza-se por ser absoluto e exclusivo, essa característica garante à titular proteção total sobre sua propriedade assim referenda Gonçalves (2024, p.13): "O direito real pode ser definido como o poder jurídico, direto e imediato, do titular sobre a coisa, com exclusividade e contra todos." Por outro lado, o direito pessoal se refere a uma obrigação onde o titular exerce sua titularidade sobre a coisa.

Nesse sentido, o direito real admite apenas um titular, que tem o poder de usar, gozar e dispor da sua propriedade, uma vez que está sob seu domínio. Assim, o direito real é um instituto que confere ao titular o poder de uso, enquanto o direito pessoal regula as obrigações entre as partes envolvidas. Essa distinção é fundamental, pois, enquanto o direito real pode ser definido como um direito, direto e imediato sobre a coisa e é regido por vários princípios, o direito pessoal se concentra nas interações e responsabilidades entre as partes envolvidas, essa diferença é importante para entender como as relações jurídicas se estabelecem e se desenvolvem no dia a dia, refletindo não apenas normas legais, mas também a dinâmica das interações humanas.

A disciplina do direito real obedece alguns princípios, como por exemplo o princípio absolutismo que caracteriza os direitos reais por sua eficácia *erga omnes*, oponível contra todos, mediante a isto surge o direito do sequela ou *jus praefерendi* ou direito de preferência, enquanto os direitos pessoais produzem efeitos apenas entre as partes contratantes. Além disso, os direitos reais gozam de sequela, permitindo ao titular reivindicar a coisa mesmo que esteja em poder de terceiros.

1.3 CONCEITO E NATUREZA JURÍDICA DA SERVIDÃO

A servidão é um ônus real, de natureza voluntária ou legal, imposto a um prédio, imóvel serviente em benefício de outro imóvel dominante. Em razão desse ônus, o proprietário do prédio serviente perde parte do exercício de seus poderes dominiais, ou tolera que o proprietário do prédio dominante utilize sua propriedade de forma limitada, a fim de torná-la mais útil ou conveniente.

Alguns autores como Diniz (2024, p.725), reconhece a servidão como uma limitação legal ou convencional ao direito de propriedade, imposta em razão da utilidade de um imóvel em relação a outro. Para Diniz (2024, p. 728), “sinteticamente, poder-se-ia definir as servidões prediais como sendo os direitos reais de gozo sobre imóveis que, em virtude de lei ou vontade das partes, se impõem sobre o prédio serviente em benefício do dominante”.

Assim como o direito real, a servidão tem suas raízes nas Roma antiga. O termo *servitus* significa escravidão, sendo assim naquele período a servidão estava mais relacionada a submissão a um indivíduo, refletindo a visão do direito de usufruir sobre coisa alheia. Sobre essa herança o Código Civil de 1916 fazia referência às servidões pessoais, o Código Civil de 2002 trouxe uma inovação ao tratar do tema apenas como servidão, o que reflete uma tentativa de simplificar a compreensão das relações jurídicas relacionadas a esse direito. No entanto, há uma relação entre coisa e pessoa. Usufruir, uso e habitação estão vinculados ao de uso da coisa. Nas servidões prediais, a relação de servidão se dar entre dois imóveis, independente de quem seja o proprietário. Diante disto, Diniz (2024, p.734) esclarece que:

A servidão, portanto, não gera uma obrigação de fazer, mas sim uma omissão (*non facere*) ou uma tolerância (*pati*). Daí a existência de um ônus que sempre acompanha o prédio serviente em proveito do dominante⁷³. Tem por escopo proporcionar ao prédio dominante alguma utilidade (*servitus fundo utilis esse debet*), melhorando sua situação. (grifos nosso)

Essa concepção reforça o caráter real, lembrando um pouco deste conceito no direito romano, nesse caso haverá uma serviência e submissão entre dois imóveis independente de quem seja o proprietário no momento. Tomando esta característica permanente assim se funda o direito real que não é transitório ou temporário. Estas afirmações são citadas pelo jurista e professor Gonçalves (2024, p.995) que:

Nas servidões, serve a coisa e não o dono (*servitus in faciendo consistere nequit*). Este nada tem a fazer. Sua obrigação não consiste em um *facere*, mas apenas em

uma abstenção (obrigação negativa) ou no dever de suportar o exercício da servidão, pois em razão dela perde ele alguns dos seus poderes dominicais.

O objetivo inicial da servidão é fornecer um livre trânsito entre imóveis, especialmente quando um deles se encontra encravado, sem acesso à rua. A servidão de passagem não deve ser confundida com a passagem forçada; enquanto a primeira é um direito real sobre coisa alheia, que surge por vontade das partes, a segunda é um direito de vizinhança imposto pela lei, geralmente com pagamento de indenização.

No entanto, isso não significa que a servidão seja perpétua ou irrevogável, pois sua extinção pode ocorrer em determinadas circunstâncias. A eficácia da servidão se mantém até que seja formalmente cancelada no registro de imóveis, mesmo que tenha caído em desuso. O artigo 1387 do Código Civil trata da possibilidade de extinção da servidão.

2 CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS DA SERVIDÃO

A servidão é um direito real, acessório, de duração indefinida e indivisível, incidindo diretamente sobre bens imóveis. Como o direito real, a servidão é oponível a terceiros, ou seja, mesmo que o proprietário do imóvel serviente mude, a servidão permanece. Além disso, a servidão é considerada um direito acessório porque está intrinsecamente ligada ao imóvel dominante. Para caracterizar uma servidão, algumas características essenciais devem ser observadas, cada uma desempenhando um papel crucial na definição e aplicação desse instituto jurídico:

2.1 ESTRUTURA JURÍDICA: REQUISITOS E REGISTRO

A servidão requer a existência de dois prédios pertencentes a proprietários distintos. Isto é fundamental, pois a servidão é um direito que se estabelece entre propriedades. A servidão não é aplicável quando ambos os imóveis são de propriedade do mesmo indivíduo, uma vez que não haveria necessidade de um imóvel beneficiar o outro. Por exemplo, um proprietário de um terreno que precisa atravessar a propriedade vizinha para acessar uma estrada pode estabelecer uma servidão de passagem.

Nesse caso, o imóvel que se beneficia da servidão é chamado de prédio dominante, enquanto o imóvel que suporta a servidão é denominado prédio serviente estabelecendo criando-se ônus ao imóvel serviente. Gonçalves, (2024, p. 996) referendam que a servidão se estabelece em benefício do prédio e não do proprietário que:

Ao afirmar que a servidão se estabelece não em benefício de uma pessoa, mas de um prédio, é que a pessoa que se beneficia de fato com a servidão e a que suporta o ônus são indiferentes, e que a relação jurídica continuará subsistindo mesmo que os proprietários tenham mudado, desde que o prédio dominante e o serviente subsistam e não tenha ocorrido nenhum dos fatos que acarretam a extinção da servidão.

A servidão deve ser registrada no cartório de registro de imóveis, o que implica que o imóvel serviente terá um ônus registrado em sua matrícula. O registro é um passo crucial, pois garante a publicidade do direito, permitindo que terceiros tomem conhecimento da servidão. Isso é importante para evitar conflitos futuros, pois um potencial comprador do imóvel serviente deve estar ciente da existência da servidão antes de adquirir a propriedade, isso pode trazer uma valorização ao imóvel, afinal a servidão de ser útil ao prédio dominante, como destaca Gonçalves (2024, p.443) que:

A servidão deve ser útil ao prédio dominante (*servitus fundo utilis esse debet*). A servidão há de trazer alguma vantagem, de modo a aumentar o valor do imóvel dominante. A vantagem não precisa ser reduzida a dinheiro. Pode consistir em maior utilidade para o prédio dominante ou em simples comodidade ou deleite. (Grifos do autor)

O registro confere segurança jurídica, assegurando que o direito de servidão seja respeitado e protegido por lei, além de conferir publicidade e oponibilidade *erga omnes*, sem falar que traz valorização financeira ao imóvel, o registro formaliza a existência da servidão, reforçando a estabilidade jurídica. A citação acima de Gonçalves evidencia que a utilidade da servidão ao prédio dominante é elemento crucial para sua validade e efetividade.

Essa utilidade, ainda que não econômica, deve representar um benefício concreto ou uma comodidade para o imóvel dominante, justificando, assim, a imposição do ônus sobre o imóvel serviente. Para que isso se concretize de forma eficaz, é necessário que a servidão seja exercida de maneira contínua, visível e compatível com a finalidade do prédio dominante. Dessa forma, o registro formal da servidão, além de garantir segurança jurídica e publicidade, reforça o equilíbrio entre os direitos dos proprietários envolvidos e assegura que a servidão cumpra sua função social dentro do ordenamento jurídico.

2.2 NATUREZA REAL: VINCULAÇÃO, INALIENABILIDADE E EFICÁCIA

A servidão beneficia o imóvel e não o proprietário. Isso significa que, independentemente de quem seja o proprietário do imóvel dominante, a servidão continuará a existir e a beneficiar aquele imóvel. Assim, o dono do imóvel serviente deve suportar a

servidão, resultando na perda de alguns de seus direitos dominiais. Por exemplo, se um proprietário de um terreno permite a passagem de veículos pela sua propriedade para benefício do vizinho, ele pode ter que aceitar restrições sobre como pode usar sua própria terra, como a proibição de construir uma cerca alta que obstrua a passagem, por ser um direito real, a servidão acompanha as mutações. Nesse sentido Gonçalves (2024, p.999) explica que:

Como direito real que é, a servidão grava um dos prédios e o acompanha nas mutações por que venha a passar, até que se extinga por uma das causas legais. Mas não se pode daí concluir que o sujeito da relação jurídica seja o imóvel. Sujeito de direito é sempre o homem: *hominum causa omne ius constitutum*. (Grifos do autor)

A servidão é inalienável, pois decorre de uma necessidade do prédio dominante e não se concebe sua transferência a outro prédio. Isso significa que, se um proprietário do prédio dominante vender sua propriedade, a servidão continuará a existir em benefício do novo proprietário, mas não pode ser transferida para um prédio diferente. Essa inalienabilidade é uma proteção que assegura que a servidão não seja desfeita ou alterada sem um processo legal adequado, o que garantiria a continuidade dos direitos do proprietário do prédio dominante, Gonçalves (2024, p.1001) vai um pouco além:

O dono do prédio dominante não tem direito de estendê-la ou ampliá-la a outras propriedades, todavia, se a servidão é insuscetível de alienar-se, passando a outra pessoa ou a outro prédio, transmite-se por sucessão *mortis causa*, ou *inter-vivos*, acompanhando o prédio nas suas mutações subjetivas, por uma ou outra causa.

A inter-relação entre essas características não apenas define a natureza da servidão, mas também esclarece sua função no contexto jurídico. Essa compreensão é essencial, pois permite que proprietários e operadores do direito reconheçam as implicações legais e práticas que a servidão acarreta, facilitando a resolução de conflitos e a promoção de um uso mais eficiente e justo dos bens imóveis. Assim, a análise detalhada das características da servidão contribui para a construção de um ambiente jurídico mais claro e acessível, beneficiando todas as partes envolvidas.

2.3 FUNÇÃO SOCIAL DA SERVIDÃO

A servidão predial é classificada como um direito real limitado, que impõe um ônus ao imóvel serviente em benefício do imóvel dominante. Sua aplicação prática está diretamente vinculada ao princípio da função social da propriedade, conforme previsto no artigo 5º, inciso

XXIII, da Constituição Federal, e no artigo 1.228, §1º, do Código Civil. Nesse sentido, o direito de servidão deve ser interpretado de forma a atender à sua função social, harmonizando os interesses dos proprietários com as exigências do bem comum.

O direito de propriedade não é absoluto no ordenamento jurídico brasileiro, o que permite o equilíbrio entre os interesses individuais e coletivos. A previsão legal desse princípio encontra-se no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal, que estabelece que “a propriedade atenderá a sua função social”. De igual modo, o artigo 1.228, §1º, do Código Civil reforça essa diretriz ao dispor que o proprietário deve exercer seus direitos de forma compatível com os fins econômicos e sociais da propriedade, preservando o bem comum.

Art.1228[...]

§ 1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

Este princípio visa assegurar que o uso da propriedade busca não só atender a satisfação do proprietário privado, mas considerando a satisfação de toda uma coletiva, econômica, ambiental, e garantir o desenvolvimento sustentável do meio urbano e rural. Como este presente trabalho visa tratar de da servidão trataremos aqui sobre como este princípio pode ser abordado.

A função social não suprime o direito de propriedade, mas impõe restrições ao seu uso, impondo finalidade, tendo que justificar legitimidade de seu interesse assim referenda Diniz (2024, p.167) que: “Proibidos estão, portanto, os atos emulativos e o abuso do direito de propriedade, por isso, o proprietário, antes de exercer seu direito, deverá verificar a legitimidade de seu interesse, evitando qualquer prejuízo a terceiro.”

No âmbito da servidão, a função social viabiliza a relação imobiliária entre imóveis, especialmente em garantir acesso, infraestrutura ou outras utilidades. Quando o imóvel serviente suporta a servidão, ele está contribuindo para função social. Negar a legitimidade da servidão, afronta ao direito real do prédio dominante. Em termos práticos, isso significa que a servidão atual como um instrumento de pacificação social.

3 SERVIDÃO E PASSAGEM FORÇADA: DISTINÇÃO CONCEITUAL, USUCAPIÃO E RESPALDO JURISPRUDENCIAL SOBRE O ARTIGO 1.379 DO CÓDIGO CIVIL

No desenvolvimento deste artigo, analisamos e compreendemos melhor o conceito de servidão. A servidão é um direito real sobre coisa alheia que gera ônus sobre o imóvel serviente. Neste tópico, abordaremos a passagem forçada, que no âmbito direito civil do direito acesso a vias públicas ou recursos essenciais, como nascentes ou portos. Ambos os institutos apresentam a mesma finalidade, a compreensão das relações de propriedade no direito civil é fundamental para a análise das dinâmicas sociais e econômicas que envolvem a utilização de bens imóveis.

3.1 ANÁLISE JURÍDICA E CONTRAPOSIÇÃO ENTRE PASSAGEM FORÇADA E SERVIDÃO

A passagem forçada é um direito de vizinhança e está previsto no artigo 1285 do código civil. Trata-se de uma imposição legal que independe da vontade do proprietário do imóvel, onde o donatário do imóvel encravado tem direito a passar pelo imóvel vizinho para acesso à via pública. Para Diniz (2024, p.541):

A passagem forçada é um direito de vizinhança que está prevista no artigo 1285 do Código Civil e independe da vontade do titular. A finalidade da passagem forçada é dar acesso à via pública, nascente ou porto ao imóvel encravado. Maria Helena Diniz afirma que "a passagem forçada é o direito do proprietário de prédio (rústico ou urbano) que não tem acesso à 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, procurando encontrar o modo menos oneroso e mais cômodo para ambas as partes"

Justifica-se a imposição da passagem forçada no princípio da função social da propriedade, prevista no artigo 5º, inciso XXIII da Constituição Federal e Código Civil, Tartuce (2019, p.435) faz este apontamento com ironia quando diz que:

A função social da propriedade é o fundamento do instituto, nos termos do que prevê o artigo 5º, inciso XXII e XXIII da Constituição Federal de 1988 e o art. 1.285 CC/2015. No caso descrito, se não houvesse a passagem, o imóvel encravado não teria finalidade social. Como adentra no imóvel? Pulando de paraquedas?

Utiliza-se estes institutos com aparentes finalidades que no caso é dar acesso ao imóvel encravado, elas se diferenciam quanto ao procedimento, o direito real de servidão é um instituto que se convencionou entre as partes, com registro imobiliário em cartório, a passagem forçada é imposição da lei, com atendimento a função social da propriedade. Embora ambos os institutos tenham como finalidade proporcionar acesso e utilidade entre imóveis, a servidão constitui um direito real convencional, que depende da vontade das partes

e registro no Cartório de Imóveis. Já a passagem forçada decorre da imposição legal, sendo um direito necessário do proprietário de imóvel encravado.

Alguns doutrinadores reconhecem os pontos divergentes dos institutos, juristas como Tartuce em sua obra de 2020, apresenta essa diferença de maneira esquematizada e bem definida para facilitar o entendimento, o direito de servidão e facultativo e decorre de registro, a passagem forçada é uma imposição:

Tabela 1 – diferenças entre passagem forçada e servidão

Passagem Forçada	Servidão
Direito de Vizinhança	Direito Real de gozo ou fruição
Obrigatório	Facultativo
Pagamento de indenização obrigatório	Pagamento de indenização somente se as partes concordarem
Imóvel sem saída (não há outras opções)	Há outras opções
Ação de Passagem forçada	Ação confessória

Fonte: Tartuce (2020, p.1492)

Essa tabela mostra apesar da natureza da passagem forçada e servidão, apesar de ser semelhante, a passagem forçada pode ser um direito imposto judicialmente, permitindo que o proprietário de um imóvel sem acesso constranja o vizinho a conceder-lhe passagem, geralmente mediante a indenização justa. A forma de interpretação da natureza e dos limites da passagem forçada está ligada à distinção entre posse e propriedade, pois embora não se confundam, ambas garantem ao titular o uso e fruição da coisa, nesse sentido, Lobo (2024, p.539) afirma que:

Muito embora a propriedade e a posse não se confundam, ambas garantem ao seu titular a possibilidade de usar e fruir da coisa e são essas prerrogativas comuns que, exercidas dentro dos parâmetros legais e constitucionais, garantem o respeito ao princípio da função social, que é o fundamento do direito à passagem forçada.

Fazer está correta distinção é necessária principalmente para os proprietários, pois evita ações na justiça de maneira desnecessária e contribui para decisões mais justa e coerentes, a não distinção do mesmo pode levar a ações de indenização e registro imobiliários desnecessários. Vivenciando um contexto crescimento do meio urbano e ocupações irregulares, a conscientização se tornou fundamental.

Os serviços extrajudiciais e administrativo se tornaram ainda mais relevantes pois devem apresentar soluções para uma regularização imobiliária, onde a servidão e a passagem forçada desempenham papéis fundamentais. Compreender estas é importante para garantir o efetivo direito de propriedade em consentimento com legislação. A atuação integrada entre cartórios, prefeituras e órgãos ambientais pode acelerar processos de regularização fundiária, assegurando maior efetividade ao direito real. Além disso, o reconhecimento formal da servidão contribui para prevenir litígios e valorizar os imóveis envolvidos.

3.2 USUCAPIÃO DAS SERVIDÕES

A usucapião das servidões, prevista no artigo 1379 do Código Civil, é um mecanismo jurídico que permite a aquisição de direitos sobre propriedades por meio da posse contínua e sem contestação. Essa figura jurídica classifica-se em diferentes tipos, incluindo a usucapião de bens móveis, que se divide em duas categorias principais: extraordinária e ordinária. No contexto das servidões, a usucapião é ainda mais específica, sendo classificada em ordinária, extraordinária e especial, abrangendo tanto as servidões urbanas quanto rurais. Após essa breve revisão do conceito de usucapião, é necessário focar na aplicação dessa figura jurídica ao tema do presente trabalho: as servidões.

O artigo 1.379 do Código Civil Brasileiro permite a aquisição originária de propriedade por meio da usucapião de servidões, estabelecendo um importante mecanismo para a regularização de direitos sobre o uso de propriedades alheias. Para que essa usucapião seja válida, é necessário que o exercício da servidão seja contínuo e sem contestação durante um período mínimo de 10 anos, após esse intervalo, o interessado pode registrar a servidão em seu nome no Cartório de Registro de Imóveis, garantindo assim a formalização de seu direito. Além disso, a legislação oferece proteção ao possuidor sem título, que deve aguardar um prazo maior de 20 anos para poder usucapir a servidão. Essa distinção entre os prazos é crucial, pois reflete a intenção do legislador em proteger a segurança jurídica e a estabilidade das relações de propriedade, em sua sinopse jurídica Gonçalves (2024, p.398) restringe a usucapião da servidão "Apenas as servidões aparentes e contínuas podem ser objeto de posse. Entretanto, a jurisprudência passou a admitir, somente com relação à servidão de trânsito (descontínua) que se revele por sinais externos, a proteção possessória."

Outro aspecto importante a ser considerado é que, além do fator tempo, é imprescindível ter a posse do bem imóvel. A posse era anteriormente considerada quase-posse (*a quasi possessio dos romanos*), um conceito que indicava um estado de fato que, embora

não fosse pleno, conferia ao possuidor certos direitos. Com o passar do tempo e as evoluções de entendimento jurídico, o que antes era classificado como quase-posse passou a ser reconhecido como posse propriamente dita, refletindo a importância da posse na dinâmica das relações de propriedade.

Para que a posse possa ser usucapida, é necessário atender aos requisitos mínimos estabelecidos pela lei. Antes de se dirigir ao cartório de registro de imóveis, é altamente recomendável consultar um advogado especializado, que fará uma análise detalhada para verificar se todos os requisitos legais estão em conformidade. Essa consulta é essencial, pois um advogado pode identificar possíveis obstáculos e orientar o interessado sobre a melhor forma de proceder, vale lembrar que esse procedimento pode ser feito apenas em servidões aparente contínuo, mas a jurisprudência passou admitir servidões descontínuas de trânsito, sendo assim servidões aparente e descontínuas também pode ser adquirido pelo registro, assim é o entendimento do Supremo Tribunal de Justiça nº 5006795-83.2021.8.13-0382, com data de decisão em 16 de maio 2024, que teve como relator o desembargador Luiz Carlos Gomes da Mata, segue apelação abaixo:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SERVIDÃO DE PASSAGEM APARENTE. AUSÊNCIA DE ESBULHO. SENTENÇA MANTIDA. - Demonstrado nos autos a posse sobre a área sub judice, decorrente de servidão de passagem antiga, descontínua (como toda servidão de passagem) e aparente e sua perda devido a obstrução unilateral pela parte contrária, é irrelevante a existência de outra via de acesso ao local, quando existem indícios de que a utilização dela implica em risco ou prejuízo para a parte, não devendo ser confundido o instituto da servidão de passagem com o da passagem forçada - A servidão de passagem, ou servidão de trânsito, é uma limitação ao uso da propriedade plena, caracterizado pelo encargo que suporta um prédio, denominado serviente, em benefício de outro, chamado dominante, decorrente da necessidade, utilidade, facilidade ou comodidade de trânsito ou de acesso - "O direito real de servidão de trânsito, ao contrário do direito de vizinhança à passagem forçada, prescinde do encravamento do imóvel dominante, consistente na ausência de saída pela via pública, fonte ou porto" (STJ, resp 223.590/SP).(PROCESSO: nº 5006795-83.2021.8.13.0382 1.0000.24.124363-3/001, Relator, Luiz Carlos Gomes da Mata, data do julgamento 16/05/2024).

Essa decisão reforça a prova de que, mesmo a servidão sendo aparente, é possível o seu registro sem confundir com outro instituto do direito civil, o próximo passo é o registro da servidão. O tabelião da serventia terá a responsabilidade de analisar as provas apresentadas, o que pode incluir documentos que comprovem o uso da servidão ao longo do tempo.

Esse cuidado visa evitar fraudes e assegurar que a servidão de fato existe de maneira legítima e consolidada. Além disso, pode ser necessário ouvir o titular da servidão, testemunhas ou vizinhos para comprovar que o uso da servidão foi contínuo e aparente. Todo esse processo será registrado em uma Ata Notarial, um documento público que atesta

situações, fatos ou circunstâncias presenciadas pelo tabelião, conferindo maior segurança jurídica ao processo.

Após a elaboração da Ata Notarial, será feita a averbação da servidão no registro do imóvel, formalizando assim o direito do interessado e garantindo a proteção legal sobre a servidão adquirida. Esse procedimento não apenas regulariza a situação da servidão, mas também proporciona segurança para todas as partes envolvidas, evitando futuras disputas e conflitos relacionados ao uso do imóvel. Com isso, assegura-se a efetividade prática do direito real e o respeito ao princípio da função social da propriedade.

3.3 CRÍTICA AO ARTIGO 1.379 DO CODIGO CIVIL

O Artigo em questão está relativamente tratando da usucapião da servidão, a mesma estabelece o prazo de 10 anos para usucapir servidão isto em conformidade com o artigo 1.242, ele também prevê que o imóvel que não possui registro pode ser registrado no prazo de 20 anos. O presente artigo uniformiza essa situação em servidões urbana e rurais o que acaba ignorando a densidade populacional e deixando as servidões de grande centro sem proteção. O artigo menciona que as servidões serão usucapidas nos moldes do artigo 1.242, mas não especifica quais são os critérios para se caracterizar servidão aparente e contínua, a doutrina, contradiz sobre usucapir a servidão descontínua, pois, o fato de não usar continuamente não descaracteriza a posse, assim enuncia Garcia (2020, p. 3) que:

As servidões aparentes e descontínuas, não há motivo para não se reconhecer a possibilidade de usucapião, eis que não lhe falta o requisito de publicidade. A descontinuidade da servidão não descaracteriza de forma alguma a continuidade da posse. A continuidade da posse se exerce mediante a utilização do prédio, dentro das necessidades regulares do prescribente, o que caracteriza o poder fático sobre o prédio, ou seja, a disponibilidade.

O próprio artigo não caracteriza quais são os requisitos para que a servidão aparente deva conter para ser usucapida, tal omissão dificulta alguns julgados, para isto a Sumula nº 415 do Superior Tribunal Federal fez essa caracterização e é usada como base para alguns julgados como é o caso do acórdão do Tribunal de Goiás decisão que consta no processo nº 5554169-08.2018.8.09.0074, com data de publicação em 03 de fevereiro de 2023, que teve como relator o desembargador Carlos Roberto Favaro:

TJ-GO - Jurisprudência Acórdão publicado em 03/02/2023 **Ementa:** EMENTA: AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NA APELAÇÃO

CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE C/C INDENIZAÇÃO POR PERDAS E DANOS. SERVIDÃO DE PASSAGEM. USO PROLONGADO. ATOS VISÍVEIS. INSTITUIÇÃO. PROTEÇÃO POSSESSÓRIA. SÚMULA 415/STF. SENTENÇA MANTIDA. 1. Conforme o teor da Súmula 415/STF: Servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória? 2. O uso prolongado da passagem, manifestado por atos visíveis, autoriza a conclusão de que foi instituída uma servidão aparente, a qual merece proteção possessória. 3. Deve ser desprovido o agravo interno cujas razões não contêm argumentos relevantes que justifiquem a modificação da decisão recorrida. RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. (TJ-GO, PROCESSO: nº 5554169-08.2018.8.09.0074, Relator Carlos Roberto Favaro, Data da publicação 03/02/2023).

A falta de critério do artigo atrapalha os julgados causando, e indo contra os princípios da Boa-Fé e da Função Social da servidão. Possíveis mudanças na legislação, traria mais credibilidade nos processos, por exemplo, a começar alterando o tempo para usucapir a servidão, sendo o tempo mínimo para servidões no meio urbano de 10 anos levando em consideração a circulação, maior visibilidade, fiscalização e densidade populacional, e 15 anos para imóveis rurais levando em consideração a baixa circulação, baixa visibilidade e densidade populacional.

A legislação também pode melhorar o entendimento sobre o que seria a usucapião de servidão aparente, levando em consideração, rastros, estrada, qualquer evidencia continua de que aquela evidencia é objeto de uso contínuo, essa presunção pode ser contestando presando pelo princípio do contraditório e da ampla defesa provada em cartório. A revisão do artigo 1379 do Código Civil demanda certa urgência para garantir maior segurança jurídica, essa revisão pode ser feita mediante lei complementar que considere a visibilidade física e o conhecimento por terceiros, evitando suposições subjetivas prezando pelo princípio do devido processo legal.

4 O IMPACTO DA SERVIDÃO NOS PROJETOS DE INFRAESTRUTURA SOB A PERSPECTIVA DOUTRINÁRIA E JURISPRUDENCIAL

Atualmente, observa-se que qualquer atividade humana de impacto significativo exige um estudo prévio que considere diversos aspectos, incluindo os elementos estruturais e de engenharia civil. No contexto dos projetos de infraestrutura, essa necessidade se torna ainda mais evidente. Empreendimentos como os de energia elétrica, oleodutos, ferrovias, redes de telecomunicações e sistemas de abastecimento de água requerem planejamento detalhado e, muitas vezes, envolvem a constituição de servidão administrativa, uma modalidade específica

de servidão, caracterizada como um ônus de uso imposto pelo poder público sobre determinado imóvel particular. Nesse sentido, Diniz (2024, p. 511) esclarece que:

A servidão administrativa é, portanto, o ônus real de uso, imposto pelo Poder Público, ou por seus delegados, sobre propriedade particular ou coisa pública para assegurar a realização e a conservação de obras e serviços públicos ou de utilidade pública, mediante indenização dos prejuízos efetivamente suportados pelo proprietário. Só se efetiva com seu assento no registro público, *condição sine qua non* para que tenha oponibilidade *erga omnes* (**Lei n. 6.015/73, art. 167, I, n. 6**). (Grifos do autor).

Ressalte-se que, na constituição da servidão administrativa, o proprietário do imóvel permanece como titular do bem, contudo passa a conviver com determinadas restrições ao uso da área afetada. Um exemplo recorrente é a instalação de torres de linhas de transmissão de energia elétrica, nas quais a concessionária detém o direito de acesso limitado à propriedade, pelo tempo necessário à execução e manutenção do serviço. Nesses casos, o proprietário é impedido de construir, cultivar ou se aproximar da área delimitada como servidão, sob pena de violação das condições impostas.

Esse entendimento possui respaldo legal no artigo 40 do Decreto-Lei n.º 3.365/1941, Lei de Desapropriação, que dispõe: “O expropriante poderá constituir servidões, mediante indenização na forma desta lei.” Ademais, encontra-se fundamento no artigo 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal de 1988, que estabelece que “a propriedade atenderá a sua função social”, legitimando, assim, as intervenções do poder público nos casos em que houver interesse coletivo ou necessidade pública.

Apesar do amparo legal, a jurisprudência tem entendido que, além da restrição imposta, é devida uma indenização compatível com os prejuízos causados ao proprietário, sobretudo nos casos em que haja perda de renda decorrente da limitação de uso da área afetada. Para tanto, é indispensável a elaboração de laudo técnico avaliativo que comprove a extensão dos danos. Nesse sentido, destaca-se julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferido no processo nº 1017597-27.2021.8.26.0196, em 17 de dezembro de 2024, sob relatoria do Desembargador Claudio Augusto Pedrassi, no qual se reconheceu a necessidade de indenização ampliada, considerando os prejuízos decorrentes da servidão imposta:

TJ-SP-APELAÇÃO CIVIL. Franca. Jurisprudência Acórdão publicado em 18/12/2024 Ementa: SERVIDÃO ADMINISTRATIVA. INDENIZAÇÃO. Implantação de rede de energia elétrica. Insurgência de ambas as partes quanto ao valor da indenização fixada. Descabimento. Laudo pericial bem fundamentado que inclusive considerou todas as restrições impostas ao imóvel pela implantação da servidão e a zona rural em que o imóvel se situa. Indenização bem fixada. Sentença mantida neste aspecto. SERVIDÃO ADMINISTRATIVA JUROS

COMPENSATÓRIOS. Alegação de ausência de comprovação da perda de renda dos proprietários. Decisão do STF na ADI 2332 (item II) que decidiu pela constitucionalidade dos §§ 1º e 2º do artigo 15-A do Decreto-lei nº 3.365/1941, que determina a necessidade de comprovação da perda de renda do proprietário. Hipótese não comprovada pela perícia realizada. Juros compensatórios indevidos. (TJ-SP, PROCESSO nº 10175972720218260196, Relator Claudio Augusto Pedrassi, julgado em 17/12/2024). (Grifos do autor)

Outro exemplo de aplicação da servidão administrativa ocorre na instalação de antenas ou torres de telecomunicação, conforme regulamentado pela Lei nº 13.116/2015. Tal norma estabelece que as concessionárias de serviço público podem instalar equipamentos em propriedades privadas, desde que haja o devido pagamento de indenização ao proprietário. Ressalte-se, contudo, que, apesar de constituir um direito real, a servidão administrativa exige registro no cartório de registro de imóveis, conforme previsto na legislação civil. A ausência desse registro compromete a segurança jurídica do ato e pode ensejar litígios entre os envolvidos, especialmente quanto à extensão e à validade da restrição imposta.

Dessa forma, observa-se que a utilização da servidão administrativa em projetos de infraestrutura evidencia sua natureza multifuncional, consolidando-se como um instrumento jurídico indispensável tanto ao desenvolvimento urbano quanto ao rural. Sua aplicação deve ocorrer de forma consciente e técnica, respeitando princípios fundamentais como a função social da propriedade e o interesse público, de modo a assegurar a harmonização entre os direitos individuais e as necessidades coletivas.

4.1 DIFICULDADES NA IMPLEMENTAÇÃO DA SERVIDÃO

Apesar de possuir respaldo legal, a servidão encontra resistências significativas na prática, sobretudo em áreas rurais. Muitos proprietários, por desconhecimento da legislação ou, em determinados casos, por má-fé, impõem obstáculos à sua efetivação. Soma-se a isso a ausência de registro formal ou de delimitação precisa da servidão, o que frequentemente desencadeia litígios. Essas dificuldades são refletidas em decisões judiciais, como as do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP) e do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJ-MG), que têm julgado diversos casos envolvendo a negativa ao exercício da servidão, a necessidade de comprovação de perda de renda para fins indenizatórios e a ausência de registro como fator impeditivo à sua efetividade.

Um dos principais problemas práticos é justamente a resistência por parte dos proprietários dos imóveis servientes. Essa situação é comum no meio rural, onde fazendeiros ou pequenos produtores dificultam o acesso a determinadas áreas, mesmo quando há o reconhecimento legal da servidão. Em alguns casos, o acesso é concedido apenas por rotas de difícil trânsito, inviabilizando a passagem de máquinas e equipamentos. Nesse sentido, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, no processo nº 10000200657344001, com data de

julgamento em 7 de abril de 2021, sob relatoria do Desembargador Otávio Portes, reconheceu como esbulho o impedimento ao uso pleno da servidão:

TJ-MG - Agravo de Instrumento – Cv MG Jurisprudência Acórdão publicado em 09/04/2021 Ementa: EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SERVIDÃO DE PASSAGEM. ESTRADA. IMÓVEIS RURAIS. 1. O direito à proteção possessória nos casos de servidão de passagem prescinde da existência de prova de que o imóvel se encontre encravado, baseando-se na comodidade ou utilidade, de acordo com o art. 1378 do Código Civil, afigurando-se, pois, irrelevante o fato de existirem outras estradas que conduzam ao imóvel do autor. 2. Quando incontroversa a utilização da estrada pelo agravado, a caracterizar o efetivo exercício da posse, a atitude do agravante, de impossibilitar o trânsito de maquinários do agravado na aludida servidão de passagem, configura manifesto esbulho à posse deste proprietário do prédio dominante de servidão. 3. Presentes os requisitos necessários à concessão da liminar reintegratória de servidão de passagem, é o caso de manter-se a decisão que a concedeu. (TJ-MG, PROCESSO: nº 10000200657344001, Relator Otávio Portes, data de julgamento: 07/04/2021).

A decisão do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJ-MG), proferida no Agravo de Instrumento nº 10000200657344001, julgado em 07 de abril de 2021, evidencia a proteção possessória conferida à servidão de passagem, mesmo quando o imóvel dominante não se encontra encravado. O julgado ressalta que, nos termos do artigo 1.378 do Código Civil, a constituição da servidão pode fundamentar-se na comodidade ou utilidade do prédio dominante, sendo irrelevante a existência de outras estradas que conduzam ao imóvel. Em linha semelhante, o Tribunal de Justiça do Piauí, no Reexame Necessário nº 00007603720038180140, julgado em 18 de março de 2015, sob relatoria do Desembargador Francisco Antônio Paes Landim Filho, também reconheceu a necessidade de preservar a integridade e a funcionalidade das servidões, mesmo que isso implique a demolição de obras que as obstruam. O acórdão reforça que o exercício do direito de propriedade deve observar os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, de modo a não inviabilizar o direito real de servidão.

CIVIL E PROCESSO CIVIL. Reexame necessário. Ação DE nunciação de obra nova. Pedido SUBSIDIÁRIO DE demolição. INTERESSE DE AGIR. Código de Obras e Edificações do município de Teresina (Lei Municipal nº 3.608/2007). Código de Postura de Teresina (Lei Municipal nº 3.610/2007). LEGALIDADE DA AUTUAÇÃO IMEDIATA E EMBARGO DA OBRA INICIADA SEM PROJETO APROVADO PELO PODER PÚBLICO MUNICIPAL. DESNECESSIDADE DE NOTIFICAÇÃO PRELIMINAR. NECESSIDADE DE OBSERVÂNCIA DE PARÂMETROS DE PROPORCIONALIDADE E RAZOABILIDADE NA ANÁLISE DO PEDIDO DEMOLITÓRIO. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. REEXAME NECESSÁRIO CONHECIDO E PROVIDO. 1. A ação de nunciação de obra nova é cabível, pelo menos, em três hipóteses principais, previstas no art. 943, do CPC, i) quando o proprietário ou possuidor pretende impedir que a edificação de obra nova, em imóvel vizinho, prejudique seu prédio, suas servidões ou fins a que estes são destinados ii) quando o condômino pretende impedir que o coproprietário execute alguma obra com prejuízo ou alteração da coisa comum; e, por último, iii) quando o Município almeja impedir que o particular construa em contravenção da lei, do regulamento ou de postura, como é o caso destes autos. (TJ-PI -

REEX: 00007603720038180140, Relator Desembargador Francisco Antônio Paes Landim Filho, Data de Julgamento: 18/03/2015.)

Desse modo, esses julgados reforçam compreensão dos tribunais no sentido de assegurar o pleno exercício da servidão, especialmente nas áreas rurais, onde seu uso é importante para exploração econômica e à utilidade do imóvel dominante. Fica em evidência portanto, que a servidão deve ser analisada não apenas sob o prisma da necessidade absoluta, mas também da utilidade prática e social, em consonância com a função social da propriedade e com a estabilidade das relações possessórias.

4.2 AUSÊNCIA DE REGISTRO E INSEGURANÇA JURÍDICA

Um dos obstáculos mais recorrentes à efetividade da servidão é a inexistência de registro atualizado nos cartórios de registro de imóveis. Tal ausência compromete a eficácia da servidão perante terceiros e dificulta o pleno exercício do direito, sobretudo em casos de servidões antigas ou tácitas, cuja não formalização prejudica a segurança jurídica. Nessas situações, é comum que liminares concedidas em favor do direito de passagem, por exemplo, sejam posteriormente revogadas diante da ausência de provas documentais que atestem a existência da servidão.

Além disso, outros fatores contribuem para que as servidões não sejam reconhecidas judicialmente, como o registro inadequado ou incompleto. Muitas servidões antigas não constam nas matrículas atualizadas dos imóveis, o que gera incertezas quanto à sua existência e dificulta a defesa do instituto, conforme demonstrado em jurisprudência do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, no processo nº 10000210952461001, com data de julgamento em 23 de setembro de 2021, sob relatoria do Desembargador Rogério Medeiros, cujo acórdão confirma a necessidade de registro formal para a eficácia da servidão:

TJ-MG - Agravo de Instrumento-C.v.: MG Jurisprudência Acórdão publicado em 23/09/2021 Ementa: EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. LIMINAR. SERVIDÃO DE PASSAGEM. REVOGAÇÃO DA LIMINAR. POSSIBILIDADE. SERVIDÃO NÃO COMPROVADA. IMÓVEL NÃO ENCRAVADO. RECURSO PROVIDO. Nos termos do artigo 1.378 do Código Civil, somente configura-se a servidão de passagem por meio de declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis. Inexistindo provas demonstrando os requisitos do artigo aludido, inviável a manutenção da liminar de reintegração de posse a quem não comprovou a servidão de passagem. Segundo artigo 1.028 do Código Civil "não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância", sendo assim, uma vez que o imóvel do recorrido encontra-se desencravado, o uso da estrada em discussão, dá-se por mera comodidade, não sendo possível reconhecer a servidão. Decorrente a servidão de mera liberalidade e não se tratando de imóvel encravado, coerente a revogação da liminar. TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. (TJ-MG, PROCESSO: nº 10000210952461001, Relator, Rogério Medeiros, do julgamento 23/09/2021).

As relações entre vizinhos podem agravar as dificuldades relacionadas à servidão, sobretudo quando há a participação de herdeiros. No caso de imóveis registrados em nome de pessoa falecida, a necessidade de abertura de inventário para a partilha dos bens pode ocasionar atrasos no processo de averbação. Ademais, a falta de conhecimento técnico e a ausência de orientação adequada frequentemente resultam na ausência de registro formal do imóvel, seja por meio de escritura pública ou do registro imobiliário próprio.

METODOLOGIA

O presente trabalho caracteriza-se como uma pesquisa exploratória, dedutiva e bibliográfica, a qual utiliza uma análise interpretativa, de leis e jurisprudência para entender a importância do instituto da servidão. A partir de um raciocínio dedutivo, a pesquisa aplica teorias gerais ao contexto específico da servidão, utilizando material bibliográfico para fundamentar teoricamente e argumentar sobre papéis e desafios enfrentados pela servidão.

Primeiramente, foi realizado um estudo intensificado com base bibliográfica extenso a fim de entender o que é servidão. A literatura revisada inclui como fonte primária o código civil em especial os artigos 1.378 a 1.389, e secundária as doutrinas, jurisprudência relacionada ao direito real de servidão no ordenamento jurídico brasileiro, obras de grandes juristas como Tartuce (2020), Diniz (2024), Gonçalves (2024). Nesse sentido, a pesquisa exploratória possibilita ampliar o conhecimento sobre o tema e abrir caminhos para estudos mais específicos e aprofundados.

Com esse embasamento metodológico, pretende-se assegurar uma abordagem crítica e consistente do tema, possibilitando a análise aprofundada dos aspectos teóricos e práticos do direito de servidão. A estrutura adotada, portanto, busca conferir ao trabalho a necessária densidade científica, contribuindo para o debate acadêmico e para o fortalecimento da compreensão jurídica desse instituto.

DISCUSSÃO E RESULTADOS

O presente estudo buscou investigar e apresentar os desafios jurídicos enfrentados na constituição e na efetivação do Direito Real de Servidão, especialmente no contexto das relações imobiliárias contemporâneas. A análise foi norteada pelos seguintes objetivos específicos: analisar os mecanismos jurídicos existentes para a proteção do direito real de servidão; estudar a legislação, a doutrina e a jurisprudência aplicáveis ao instituto da servidão;

verificar a efetividade da tutela jurídica da servidão em situações de conflito; e avaliar os impactos da urbanização e da convivência entre propriedades vizinhas na aplicação prática desse direito real.

Dessa forma, partindo do problema de pesquisa voltado a compreender quais mecanismos jurídicos garantem a proteção do direito real de servidão e sua eficiência em situações de conflito, constatou-se que, embora esse instituto esteja previsto na legislação brasileira especialmente no Código Civil sua efetivação prática enfrenta inúmeros obstáculos.

A principal dificuldade identificada está relacionada à resistência por parte dos proprietários do prédio serviente, que, muitas vezes, se recusam a reconhecer ou permitir o uso da servidão por desconhecimento legal, ausência de registro em cartório, ou mesmo por má-fé. Tal cenário revela uma discrepância entre o direito formalmente reconhecido e sua concretização no cotidiano das relações civis.

A análise da jurisprudência evidenciou que, mesmo em situações nas quais há utilização prolongada e ostensiva da servidão como no caso de servidões aparentes os proprietários do imóvel serviente frequentemente contestam seu uso, alegando a inexistência de contrato formal ou a ausência de registro. Isso demonstra a fragilidade da efetividade da servidão na prática, especialmente na falta de regularização formal.

Verificou-se, ainda, que a manutenção e a aplicação do instituto tanto em áreas urbanas quanto rurais são dificultadas por fatores como registros antigos de matrícula, lacunas na legislação com destaque para a falta de clareza do artigo 1.379 do Código Civil, e a carência de informação jurídica entre os envolvidos. Tais fatores contribuem significativamente para a insegurança jurídica e para o aumento dos litígios envolvendo o tema. Apesar de alguns avanços jurisprudenciais, como a aplicação da Súmula 415 do Superior Tribunal Federal no reconhecimento de servidões aparentes, ainda se observam decisões conflitantes, sobretudo em casos que envolvem servidões intermitentes ou não registradas, o que dificulta a uniformização da interpretação e aplicação do direito.

Outro aspecto relevante identificado na pesquisa é o papel da função social da propriedade. Embora o direito de propriedade seja constitucionalmente garantido, sua natureza não é absoluta. Ele deve atender ao interesse coletivo, o que inclui respeitar as servidões necessárias ao uso de propriedades vizinhas. Esse princípio se mostra essencial para equilibrar os direitos dos proprietários com a convivência harmônica entre imóveis distintos.

Por fim, a pesquisa destacou que as servidões administrativas, normalmente aplicadas em projetos de infraestrutura e regulamentadas por normas específicas como a Lei nº 13.116/2015, contam com regramento mais sólido e com previsão de indenização, o que

assegura maior segurança jurídica. Tais mecanismos poderiam servir de modelo para aprimorar a regulamentação das servidões privadas, especialmente quanto aos critérios de registro, indenização e extinção.

Portanto, os resultados deste estudo indicam que a efetivação do direito real de servidão exige esforços coordenados entre operadores do direito, legisladores, registradores e a sociedade em geral, com vistas à promoção de uma cultura de regularização, prevenção de conflitos e fortalecimento dos princípios constitucionais que regem a função social da propriedade. A busca por maior clareza legislativa, incentivo à mediação extrajudicial e valorização do registro formal são medidas fundamentais para garantir a segurança jurídica e a efetividade desse importante instituto do Direito Civil.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir dos resultados obtidos, constata-se que o direito real de servidão, embora conte com respaldo legal consolidado, ainda enfrenta obstáculos significativos para sua plena efetivação no contexto jurídico e social brasileiro. O presente estudo evidencia que tais dificuldades não se restringem à aplicação normativa, mas também envolvem fatores culturais, como o desconhecimento, por parte dos proprietários, de seus direitos e deveres, bem como a resistência à formalização de acordos que envolvem a instituição da servidão. Essa realidade demonstra que, além da legislação, é imprescindível o desenvolvimento de uma cultura jurídica mais consciente e participativa, que valorize a cooperação e a boa-fé entre os sujeitos envolvidos.

Outro ponto relevante refere-se à distinção entre a servidão e a passagem forçada. Apesar de legalmente bem delimitadas, na prática, verifica-se confusão quanto à aplicação de cada instituto. Tal problema pode ser minimizado mediante ações de conscientização promovidas por órgãos públicos e profissionais do direito. Tal problema pode ser minimizado mediante ações de conscientização promovidas por órgãos públicos, profissionais do direito e instituições de ensino, de modo a difundir o conhecimento técnico e evitar interpretações equivocadas. Ressalta-se, ainda, que o direito de servidão deve ser analisado não apenas sob a ótica do direito privado, mas também à luz da função social da propriedade, que busca harmonizar interesses individuais e coletivos.

Observa-se, portanto, a necessidade de aperfeiçoamentos legislativos que considerem as particularidades das áreas urbanas e rurais, a fim de proporcionar maior clareza, segurança e eficiência na constituição, utilização e proteção das servidões. A ausência de critérios objetivos, especialmente no que diz respeito à usucapião de servidões, compromete o

princípio da segurança jurídica e acarreta instabilidade nas relações imobiliárias. Procedimentos legais que atualizem os procedimentos e estabeleçam parâmetros mais precisos podem contribuir significativamente para a pacificação social e para o fortalecimento do instituto.

Dessa forma, o presente estudo reforça a importância de uma atuação articulada entre legisladores, operadores do direito e a sociedade civil, no sentido de aprimorar os instrumentos jurídicos existentes, fomentar a mediação de conflitos e garantir que o direito de servidão seja devidamente compreendido, respeitado e protegido. Tais medidas são essenciais para consolidar a segurança jurídica, evitar litígios e promover um desenvolvimento urbano e rural mais justo, equilibrado e sustentável. Além disso, é fundamental que o tema continue sendo objeto de estudo nas academias jurídicas, estimulando reflexões críticas e propostas inovadoras. Somente com o fortalecimento do debate acadêmico e prático será possível avançar na efetividade desse instituto no ordenamento jurídico brasileiro.

Por fim, destaca-se a evolução da sociedade e das dinâmicas imobiliárias exige uma constante atualização no direito de servidão, de modo a atender às novas demandas sociais, ambientais e econômicas. A adoção de mecanismos que possam facilitar a mediação e registro, pode representar um grande avanço importante para garantir transparência, celeridade, conscientização e acessibilidade nos processos relacionado ao tema. Desse modo conclui-se que o direito de servidão, preserva sua relevância histórica, deve ser continuamente modernizado, para que possa atender a demanda que a sociedade pede de maneira efetiva, dando equilíbrio e direitos individuais e coletivos.

REFERÊNCIAS

BRASIL. **Decreto-lei nº 3.365, de 21 de junho de 1941.** Dispõe sobre desapropriações por utilidade pública. Presidência da República: Casa Civil. Rio de Janeiro, RJ: Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/del3365.htm. Acesso em: 26 jun. 2025

BRASIL. **Lei nº 13.116, de 20 de abril de 2015.** Estabelece normas gerais para implantação e compartilhamento da infraestrutura de telecomunicações e altera as Leis nº 9.472, de 16 de julho de 1997, 11.934, de 5 de maio de 2009, e 10.257, de 10 de julho de 2001. Presidência da República: Casa Civil. Brasília, DF: Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/13116.htm. Acesso em: 26 jun. 2025

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Brasília, DF: Presidência da República, [1988]. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 21 mai. 2025.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Presidência da República: Casa Civil. Brasília, DF: Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/10406compilada.htm. Acesso em: 22 jun. 2025

BRASIL. **Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916.** Institui o Código Civil. Presidência da República: Casa Civil. Brasília, DF: Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/13071.htm. Acesso em: 20 jun. 2025

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas.** v.4. São Paulo: Saraiva Jur, 2024. Ebook. ISBN 9788553622429. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553622429>. Acesso em: 03 jun. 2025.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisa.** 7. ed. São Paulo: Atlas, 2022.

GOIÁS (GO) TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO GOIÁS - (TJ-GO). Processo nº 554169-08.2018.8.09.0074, Relator. DESEMBARGADOR CARLOS ROBERTO FAVARO, 1ª Câmara Cível, Data de Publicação: 03/02/2023). Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/busca?q=+PROCESSO%3A+n%C2%BA+555416908.2018.8.09.0074%2C>. Acesso em: 05 mai. 2025.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil: direito das coisas.** (Coleção sinopses jurídicas). São Paulo: Saraiva Jur, 2024. E-book. ISBN 9786553623507. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9786553623507>. Acesso em: 30 mar. 2025.

LOBO, Paulo. **Direito civil: coisas.** v.4. São Paulo: Saraiva Jur, 2024. E-book. ISBN 9788553623105. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788553623105>. Acesso em: 17 mai. 2025.

MEDINA, José; ARAÚJO, Fabio. **Código civil comentado: Com Jurisprudência Seleccionada e Enunciados das Jornadas do STJ Sobre o Código Civil.** São Paulo (SP): Editora Revista dos Tribunais. 2020. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/doutrina/codigo-civil-comentado-com-jurisprudencia-seleccionada-e-enunciados-das-jornadas-do-stj-sobre-o-codigo-civil/1196961499>. Acesso em: 03 jun. 2025.

MINAS GERAIS (MG). Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJ-MG). **Apelação Cível: 5006795-83.2021.8.13.0382 1.0000.24.124363-3/001**, Relator. Des. Luiz Carlos

Gomes da Mata, Data de Julgamento: 16/05/2024, 13ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 17/05/2024). Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/busca?q=PROCESSO%3A+n%C2%BA+5006795-83.2021.8.13.0382+1.0000.24.124363-3%2F001%2C+Relator%2C+Luiz+Carlos+Gomes+da+Mata%2C+data+do+julgamento16%2F05%2F2024%29>. Acesso em: 08 jun. 2025.

MINAS GERAIS (MG). Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJ-MG). **AI: 10000210952461001** - MG, Relator: Rogério Medeiros, Data de Julgamento: 23/09/2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/busca?q=TJ-MG-Apela%C3%A7%C3%A3o+C%C3%ADvel%3A+AC+10470130054773001+>. Acesso em: 17 mai. 2025.

MINAS GERAIS (MG). Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJ-MG). **AI: 10000200657344001 MG**, Relator. Otávio Portes, Data de Julgamento: 07/04/2021, Câmaras Cíveis / 16ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: 09/04/2021). Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-mg/1191691273>. Acesso em: 20 jun. 2025

PIAUI (PI) Tribunal de Justiça do Estado do Piauí – (STJ-PI). nº 00007603720038180140, Relator. Desembargador Francisco Antônio Paes Landim Filho, 3ª Câmara Especializada Cível, Data de Publicação: 13/04/2015). Disponível em <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-pi/292322598>. Acesso em: 09 out. 2025

SÃO PAULO (SP). Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo (TJ-SP) - **Apelação Cível: 10175972720218260196** Franca, Relator: Claudio Augusto Pedrassi. Data de Julgamento: 17/12/2024, 2ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 18/12/2024). Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/2940121981>. Acesso em: 06 mai. 2025.
SUPREMO TRIBUNAL FEDERAL (STF). **Sumula 415**. Data de Publicação: 01/06/1964. Disponível em: <https://share.google/BMNGqWf2LxnqzPeDn>. Acesso em: 01 out. 2025

TARTUCE, Flávio. **Manual de direito civil**: volume único. 10. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2020.