

Questão Discursiva 00287

Disserte sobre passagem forçada e servidão de trânsito: conceito, distinção, formas de constituição e efeitos da utilização.

Resposta #001534

Por: MAF 16 de Junho de 2016 às 00:14

A passagem forçada é instituto do direito de vizinhança em que o dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário, conforme artigo 1285, *caput* do Código Civil.

Trata-se de instituto que deriva da lei, cujo principal requisito para o seu reconhecimento é o encravamento do imóvel, sendo certo que a jurisprudência do STJ não admite usucapião de passagem forçada.

Por sua vez, a servidão de passagem é direito real de gozo ou fruição que proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequentemente registro no Cartório de Registro de Imóveis, conforme artigo 1378 do Código Civil.

Com relação ao exercício contínuo e sem contestação de uma servidão aparente, esta poderá ser usucapida, na forma do artigo 1379 do Código Civil, sendo o prazo de 10 anos se presente o título, ou de 20 anos, caso contrário.

Além da diferença relativa à natureza e possibilidade de usucapião, a passagem forçada é obrigatória, enquanto a servidão, facultativa. Na passagem forçada há obrigatoriedade no pagamento de indenização ao imóvel serviente, enquanto que nas servidões a indenização somente será devida se ocorrer ajuste entre as partes. Na passagem forçada o imóvel não tem outra opção a não ser a passagem, fato que não ocorre na servidão. Quanto ao aspecto processual, há ação de passagem forçada para o direito de vizinhança, enquanto a ação confessória é fundada na servidão.

Correção #000993

Por: Natalia S H 29 de Junho de 2016 às 13:41

A resposta está excelente, bem fundamentada, com todos os aspectos materiais e processuais relevantes para a matéria, além de estar bem escrita e organizada. Parabéns!

Resposta #001707

Por: Natalia S H 29 de Junho de 2016 às 13:38

A passagem forçada é uma limitação da propriedade derivada do direito de vizinhança, obrigando o proprietário a deixar o vizinho, que tem seu prédio encravado, passar pela sua propriedade.

Este nasce da imposição da lei em proveito somente dos prédios encravados, o que vale dizer que a servidão de passagem só pode ser determinada pela necessidade de se obter saída útil do prédio tido como encravado para a via pública através do prédio serviente. Deste modo, não há que se reclamar a passagem por simples comodidade.

O direito de reclamar a passagem forçada é imprescritível, podendo ser reclamado a qualquer tempo, desde que dentro do período da existência do encravamento. Desaparecendo a causa que deu origem, desaparecerá o direito de passagem. Ainda, não tem o condão de acarretar a usucapião da área.

Já a servidão é direito real sobre imóvel ao qual se impõe um ônus a determinado prédio em favor de outros. Trata-se de direito real que segue o imóvel, aderindo à coisa, e toda vez que mudar o proprietário do prédio serviente, haverá substituição do sujeito passivo.

Cria uma relação direta de prédio a prédio, advinda da vontade dos proprietários. Em razão dessa permissão, o serviente perde o exercício de algum de seus direitos dominicais sobre seu prédio, ou tolera que dele se utilize, fazendo o prédio dominante mais útil ou agradável. Não é possível, em regra, mudar sua finalidade, bem como, às servidões aparentes caberá ação de usucapião. À servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considerar-se-á aparente, conferindo a esta o direito à proteção possessória e, desta forma, poderá ser usucapida.

Resposta #000406

Por: IESUS RODRIGUES CABRAL 3 de Fevereiro de 2016 às 01:13

A passagem forçada consiste em direito de vizinhança e visa a garantir o acesso do imóvel à via pública, dando funcionalidade ao mesmo e possibilitando o cumprimento da sua função social, art. 1285, CC. O imóvel deve estar encravado, ou seja, sem saída para via pública. É constituída diretamente pela lei, tendo em vista o caráter público do cumprimento da função social da propriedade. Assim, não exige registro para sua constituição. A sua utilização não confere direito à usucapião aquisitiva, de modo que, tornando o imóvel desencravado, extinguir-se-á a passagem forçada, ainda que decorrido várias décadas de uso.

Já a servidão de trânsito é instituto de direito real e visa a dar maior comodidade ao bem dominante que se utiliza de alguns atributos de passagem do bem dominado, art. 1385, §2º, CC. Assim, a servidão de trânsito amplia a utilidade do prédio dominante em detrimento parcial dos atributos da propriedade do prédio dominado. Origina-se da vontade dos proprietários, necessitando de registro público para a sua constituição. Sendo aparente a servidão de trânsito, seu uso tem como efeito a proteção possessória, cabendo usucapião da servidão.

Correção #000994

Por: **Natalia S H** 29 de Junho de 2016 às 13:43

Tua resposta está correta, mas acredito que era possível complementar com o posicionamento da jurisprudência sobre o tema, bem como com a menção às ações que visam a tutela de tais institutos. Bons estudos!

Correção #000263

Por: **Daniela Nadia Wasilewski Rodrigues** 11 de Fevereiro de 2016 às 02:51

A resposta está correta. A única coisa que senti falta foi a menção a exemplos práticos para melhor salientar a diferença entre os conceitos. Mas suas respostas estão muito boas no geral. Parabéns!

Resposta #003144

Por: **Jack Bauer** 20 de Outubro de 2017 às 21:41

Enquanto a servidão se relaciona com os direitos reais, a passagem forçada toca ao direito de vizinhança.

A servidão (art. 1378 e seguintes do CC/02) consiste num direito real, pois oponível contra terceiros, consistente na imposição de um encargo sobre o prédio serviente em benefício de outro prédio, considerado dominante, conferindo a esse o uso, gozo e utilidade da servidão.

Diz-se que as servidões não prejudicam nem beneficiam proprietário ou serviente, mas sim o prédio dominante, que fica com a utilização favorecida.

As servidões se constituem por declaração de vontade ou usucapião e não se confundem com os direitos de vizinhança (passagem forçada), que impõem por determinação legal uma restrição à propriedade alheia, constituindo uma prerrogativa do prédio encravado.

A servidão se caracteriza por ter donos diversos (dominante e serviente), prazo indeterminado, indivisibilidade, exclusividade sobre bens imóveis e não podem ser presumidas.

A servidão se constitui por contrato, testamento, usucapião ou sentença.

Por fim, a servidão se classifica quanto à situação do prédio em urbana e rústica; quanto à exteriorização em aparente e não aparente; quanto ao modo de exercício em contínua e descontínua; e quanto ao encargo em positiva ou negativa.

Resposta #005888

Por: **Renan Guerra Martha Lemos** 2 de Janeiro de 2020 às 19:40

A passagem forçada (art. 1.285 do CC) consiste em um direito de vizinhança ao passo a servidão de trânsito (art. 1.385, § 2o do CC) é um direito real de outra espécie (art. 1.225, I e III, do CC). Aquela é limitação inerente ao direito de propriedade para o devido acesso a via pública, nascente ou porto. Esta decorre da declaração de ambos os proprietários ou de prescrição aquisitiva, podendo servir a outras finalidades.

A passagem forçada é delimitada judicialmente apenas quando necessário ao passo que a servidão de trânsito não dispensa registro em Cartório.

Resposta #002504

Por: **Rafael Machado** 1 de Fevereiro de 2017 às 14:04

Prevista no artigo 1.285 do CC, a passagem forçada prevê que dono de prédio sem acesso a via pública, nascente ou porto pode, através de pagamento de indenização, forçar o vizinho a lhe dar passagem. O trajeto será definido judicialmente. Prevê o CC a obrigação de dar passagem, e é preciso que haja a necessidade. Também, não pode a passagem forçada ser usucapida. Decorre a passagem forçada de uma previsão legal.

Já a servidão de trânsito, normatizada no art. 1.378 do CC, não é obrigatória. Há um ajuste entre os vizinhos, que decorre de ato de vontade. O Código Civil exige registro no Registro Geral de Imóveis e é possível a usucapião.

Resposta #003099

Por: **francisca da conceicao** 10 de Outubro de 2017 às 23:03

Passagem forçada é um instituto do direito Civil, disciplinado no art. 1.285 a 1.313, segundo o qual o dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo o rumo será definido judicialmente se for necessário. Portanto, direito de ir e vir. Por ser um direito de vizinhança não incide processo de usucapião. Lado outro, o a servidão de passagem (artigos

1.378 a 1.389) também é um instituto do Direito Civil. É um direito real sobre imóvel alheio que se constitui em proveito de um prédio chamado dominante, sobre outro denominado serviente, pertencentes a proprietários diferentes. Exige para efeito de eficácia erga omnes registro do título constitutivo no cartório de registro de imóveis. A servidão pode ser adquirida por usucarpião desde que seja aparente e preencha os requisitos legais.

resumidamente, segundo artigo do jus Brasil, -"A servidão de passagem e a passagem forçada não se confundem. A primeira é direito real de coisa alheia e decorre de uma melhor comodidade ou conveniência para o proprietário vizinho, que não precisa transitar por prédio alheio e surge, por vontade das partes. A passagem forçada é direito de vizinhança, imposto pela lei, em favor daquele que não consegue atingir via pública, por ter prédio encravado ou insulado. Sendo assim necessita passar pelo imóvel vizinho. A servidão depende do registro e permanece onerando o prédio ainda que haja mudança de proprietário. A passagem forçada independe de registro e somente persiste enquanto perdurar o encravamento".

Resposta #005505

Por: NSV 18 de Julho de 2019 às 10:43

A passagem forçada é um direito de vizinhança previsto no art. 1.285, do Código Civil (CC), que diz respeito ao acesso à via pública, nascente ou porto. Trata-se de necessidade existente no imóvel sem os mencionados acessos por qualquer outro meio, de modo que, sem a concessão da passagem forçada, o imóvel fica inacessível. Independe de registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) ou de indenização. Pode ser fixado judicialmente e representa uma obrigação ao imóvel vizinho que possuir a passagem mais natural e facilmente acessível.

No Código Civil há, também, a previsão de passagem de cabos e tubulações pelo imóvel vizinho (art. 1.286 e 1.287). Diferencia-se do primeiro instituto na medida em que exige indenização que abarque a devalorização sofrida pelo imóvel pelo qual passarão os cabos/tubulações. Importante destacar que recentemente o Superior Tribunal de Justiça (STJ) enfrentou situação na qual o subsolo de um determinado imóvel estava sendo parcialmente utilizado pela fundação do imóvel vizinho e, por isso, o proprietário do subsolo parcialmente utilizado postulava indenização. Segundo o STJ, a utilização não desvalorizava e em nada influenciava a utilização do imóvel do postulante, no entanto, era necessário para o imóvel vizinho, não cabendo, neste caso, qualquer indenização.

A servidão, por outro lado, é um direito real (art. 1.225, III, CC) previsto nos art. 1.378 a 1.389, CC. Tem como finalidade proporcionar utilidade ao prédio dominante - o que difere da necessidade existente na passagem forçada. Constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários ou por meio de testamento, com subsequente registro no CRI. Pode ser adquirida, também, por meio de prescrição aquisitiva, cuja sentença é título hábil para registro no CRI. Para a servidão podem ser realizadas obras que assegurem sua comodidade/utilidade, o que, via de regra, não ocorre na passagem forçada. A servidão pode vir a ser extinta pelo seu não uso, o que não ocorre com a passagem forçada, pois, a partir do momento em que surge meio alternativo para acesso à via pública/nascente/porto, deixa de ter razão de existir a passagem forçada.

À título de exemplo, pode acontecer de determinada área rural não ter acesso à via pública, motivo pelo qual o imóvel vizinho suporta a passagem forçada. Se em determinado momento é construída uma via pública que abre acesso àquele imóvel, não mais existirá o direito de passagem forçada, ainda que o novo caminho seja mais longo e dispendioso. Pode, porém, ser constituída uma servidão entre os proprietários, em razão de a passagem antiga ser mais cômoda. Tal exemplo foi extraído de caso enfrentado pelo STJ, que estabeleceu diferença entre os institutos para solucionar o litígio.

Resposta #007089

Por: Ana 16 de Junho de 2022 às 14:12

A passagem forçada é instituto do direito de vizinhança, ocorrendo quando o imóvel está "encravado", não havendo passagem para a via pública, nascente ou porto (art. 1285 CC). O dono poderá constranger o vizinho a lhe dar passagem, mediante indenização. A passagem deverá ser constituída da maneira menos onerosa para os vizinhos. De outro norte, a servidão de trânsito é para fins de maior comodidade do prédio dominante, diferentemente da passagem forçada, em que não há outra opção. A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, constituindo-se mediante declaração dos proprietários ou por testamento (art. 1378 CC). A servidão deverá ser pactuada, pois não decorre diretamente de lei, não precisando ser o meio menos oneroso. A servidão é inalienável, perpétua e indivisível, tratando-se de direito acessório ao direito de propriedade, bem como constituída em favor de prédios, não de pessoas, aderindo à coisa (propter rem).