



UNIVERSIDADE PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS

CURSO DE DIREITO

BRUNO HENRIQUE LANINI GUILHERMINO

O ENCRAVAMENTO ECONÔMICO NO DIREITO DE VIZINHANÇA

JUIZ DE FORA - MG

2019

BRUNO HENRIQUE LANINI GUILHERMINO

O ENCRAVAMENTO ECONÔMICO NO DIREITO DE VIZINHANÇA

Monografia de conclusão de curso apresentada ao curso de Direito da Universidade Presidente Antônio Carlos-UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof. Me Joseane Pepino de Oliveira

JUIZ DE FORA - MG

2019

FOLHA DE APROVAÇÃO

Bruno Henrique Zanini Guimarães

Aluno

O encravamento econômico no Direito de Irzi-
ribanção

Tema

Monografia de conclusão de Curso apresentada ao Curso de Direito, da Universidade Presidente Antônio Carlos / Juiz de Fora, como exigência para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

BANCA EXAMINADORA

Israele Lopes de Oliveira

Orientador

Edilson

Luciana Paula Braga

Membro 1

Wagner Sacramento

Membro 2

Aprovada em 09 / 07 / 2019.

A Deus, o criador.

AGRADECIMENTOS

Agradeço primeiramente a **Deus**, em seguida minha amada **mãe e** meu amado **pai**, a quem dedico este dia, um dos mais importantes da minha vida, cumpro mais uma missão, tenho muito ou tudo a agradecer vocês, pois vieram preparando o meu caminho, desde que nasci, para que esse dia então chegasse, obrigado por terem segurado a minha mão, amo muito vocês. Obrigado também minha **avó Lourdes** (in memoriam) que estaria muito orgulhosa do seu neto hoje, assim como minha **madrinha, padrinho e mais familiares**; Meu **Tom e** meus **afilhados Giovani e Matheus**, me desculpem a ausência, amo vocês; Agradeço meu amigo e irmão **Fabício** que esteve ao meu lado dando forças nos momentos de exaustão. Minha amiga **Larissa** pelo incentivo e amizade; Agradeço aos amigos que conquistei e me acompanharam nessa trajetória; Á todos vocês encerro dizendo, com vocês a vida tem mais graça e que **VENCI!**

*“Tudo posso naquele que me fortalece.”
Filipenses 4:13*

RESUMO

Servidão e passagem forçada possuem características parecidas, mas que não podem ser confundidas, pontos diferentes a serem destacados juridicamente, seu entendimento relacionado à passagem forçada no caso de encravamento econômico. O tema tem por objetivo destacar a relevância da passagem forçada no caso de encravamento econômico, para que não possa se confundir com outros institutos no momento da sua aplicabilidade. Assim, o trabalho é desenvolvido na forma de pesquisa bibliográfica e por meio de Jurisprudências; utilizando-se de fontes bibliográficas escritas e virtuais, buscando selecionar material pertinente à área e atualizado. A existência da servidão ocorrerá quando houver uma relação entre prédios, contudo ela não poderá ser presumida, ou seja, tem que possuir escritura, ela deve ser útil ao prédio dominante, àquele que terá o proveito sobre o imóvel alheio. O Direito de vizinhança é ligado a várias legislações, sendo uma delas o direito de propriedade e o direito de posse, direitos esses presentes em nosso cotidiano, a passagem forçada pode ser considerada como uma das principais restrições do direito de vizinhança, onde a finalidade principal é se locomover livremente, exercendo a função social da propriedade. O encravamento está ligado a um imóvel, o qual não possui acesso a uma determinada via pública, seja em qual posição que ela se encontrar perante as demais, seu acesso é inexistente. O encravamento econômico muito evoluiu no ramo da ciência jurídica, tendo em vista o crescimento das zonas urbanas e o surgimento de empresas em áreas não ocupadas, áreas estas podendo se encontrar encravadas.

Palavras-Chave: Servidão. Direito de Vizinhança. Passagem Forçada. Encravamento econômico.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	1
2 SERVIDÃO.....	3
2.1 História da servidão.....	3
2.2 Conceitos e características da servidão.....	7
2.2.1 Conceitos.....	7
2.2.2 Da aquisição da propriedade e a função social.....	9
2.2.3 Classificação das servidões.....	10
2.2.4 Formas de constituição das servidão.....	13
2.3 Extinção da servidão.....	15
3 DIREITO DE VIZINHANÇA.....	17
3.1 Natureza Jurídica.....	19
3.2 Passagem forçada.....	20
3.1.1 Da indenização, onerosidade e interesse econômico da passagem forçada.....	20
3.2.2 Principais diferenças entre a servidão e a passagem forçada.....	23
4 DO ENCRAVAMENTO.....	24
4.1 Da ação judicial.....	27
4.2 Do encravamento econômico.....	29
5 CONSIDERAÇÕES FINAS.....	33
REFERÊNCIAS.....	36

1 INTRODUÇÃO

Servidão e passagem forçada são associadas a imóveis, tendo características parecidas, mas que não devem ser confundidas, tendo diversos pontos diferentes a serem destacados juridicamente, bem como seu entendimento voltado à passagem forçada no caso de encravamento econômico.

Assim, o presente trabalho é desenvolvido na forma de pesquisa bibliográfica e por meio de Jurisprudências; utilizando-se de fontes bibliográficas escritas e virtuais, buscando selecionar material pertinente à área e atualizado, para trazer informações sobre os assuntos supracitados. Também foram pesquisados documentos que retratam o tema proposto, o objetivo é apresentar a passagem forçada no caso de encravamento econômico, encontrado no Direito Civil, mais precisamente no conhecido Direito de Vizinhança, onde o mesmo possui um conjunto de legislações para que se possa ter uma convivência harmônica em sociedade, está diretamente ligado aos direitos de propriedade (gozar, usufruir, dispor e reaver) e Direito de Posse.

A escolha do tema objetivou mostrar tal questão de forma clara aos profissionais do ramo das ciências Jurídicas, pessoas leigas no assunto e profissionais do ramo imobiliário, destacando a relevância da passagem forçada no caso de encravamento econômico, para que também não possa se confundir com outros institutos no momento da sua aplicabilidade. A Passagem forçada conforme Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2007, p.455) ‘‘ Trata-se de uma das mais rigorosas restrições de direito de vizinhança’’. Logo o tema proposto pretende ajudar as pessoas retro mencionadas à solucionar problemas encontrados no dia a dia em suas propriedades particulares ou a qual exerça finalidade econômica, ou de seus clientes, quando se tratando de profissionais do ramo da ciência jurídica.

Tem-se como fundamento legal, embasamento jurídico para a Passagem Forçada o Código Civil Brasileiro em seu Artigo 1285 o qual diz: ‘‘ 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’’ (CC, 2002).

A passagem forçada no caso de encravamento econômico é um assunto considerado atual, por isso não há doutrinadores que falem especificamente sobre o mesmo, encontrando o tema escolhido, apenas jurisprudências que podem ser relacionadas, contudo, o presente

trabalho não tem como objetivo exaurir o tema, mas trazer discussão sobre, para trazer sua aplicação de forma concreta para todos os sujeitos a LEI 10426/02.

Demonstra- se também de forma breve o início histórico, bem como sua evolução em sociedade e no direito Brasileiro, diante ao surgimento de inúmeros casos relacionados ao tema, trazendo como consequência, a sua inclusão no Código Civil Brasileiro, lei nº 10.406, de 10-1-2002, tanto a servidão quanto a passagem forçada propriamente dita.

Desta forma, a referida lei, efetivamente disciplinaria os conflitos existentes em sociedade, mais precisamente entre vizinhos com seus respectivos prédios, sendo unânime para todos os envolvidos sendo, em direito de vizinhança e/ ou direitos reais em coisa alheia.

Sendo assim; o primeiro capítulo define questões históricas e conceitos sobre a Servidão, bem como sua constituição e extinção e também busca definir o direito real do mesmo criado por negócio jurídico. No segundo capítulo foram trabalhadas as definições do Direito de Vizinhança, conceitos e características da passagem forçada propriamente dita. E finalmente o terceiro capítulo em que se elucida o tema principal, a passagem forçada no caso de encravamento econômico.

Portanto, conclui-se que o encravamento econômico é algo a ser destacado com a evolução do Direito Civil em comunidade, levando se em consideração o crescimento demográfico e a expansão de propriedades em áreas encravadas, que fazem da função social da sua propriedade o aproveitamento econômico. Percebendo- se também o aproveitamento da evolução tecnológica para a contribuição da resolução e celeridade processual de situações do tema proposto, aliando- se o direito à tecnologia.

2 SERVIDÃO

Para compreender melhor o tema do presente trabalho, devesse detalhar de forma breve a Servidão com suas principais características, compreender sua história, conceitos, sua constituição e sua extinção, para que em seguida possamos correlacionar com a Passagem Forçada, comparando então suas principais diferenças.

Seu conceito é definido por muitos autores, sendo demonstradas abaixo as várias formas de se conceituar, mas todos com o mesmo sentido, no código civil elas está presente nos artigos 1387 ao 1389.

2.1 História da Servidão

Pode- se observar ainda nos dias atuais, questões ligadas à história da servidão, exemplificando- se, que nos dias atuais é muito fácil encontrar em fazendas e sítios a figura dos caseiros, empregados, estes que por sua vez prestam diretamente serviços para o proprietário da propriedade em questão, os quais muita das vezes residem dentro do imóvel do próprio patrão, abaixo teremos de forma breve dois tipos de história, da servidão pessoal e a predial.

O exemplo retro mencionado está diretamente ligado à parte histórica da servidão pessoal, antes de iniciar- se o resumo da parte histórica do tema em questão deve ser compreendida a definição da palavra servidão, tendo em vista que o trabalho não é destinado apenas para o operador do direito, mas, também para que pessoas leigas no assunto possam compreender de uma forma clara o tema proposto.

Sobre o direito real de servidão, César Fiuza (2010, p.918) define a servidão como: “ É o encargo que suporta o titular de um prédio dominado serviente, em benefício do titular de outro prédio, chamado de dominante, conferindo a este o uso e gozo de certo direito sobre o prédio serviente. ” O mesmo autor ainda ressalta sua definição com o exemplo: “ é a servidão de trânsito, por força da qual o titular do prédio dominante adquire o direito de transitar pelo prédio serviente. “

Naquela época realizar a distinção das pessoas no meio social de convívio era algo essencial, sendo que no momento em que uma criança nascia, viesse ao mundo, já se determinava a qual classe social ela iria pertencer, quando se fala sobre a servidão, é natural conciliar a imagem de pessoas simples e pobres, conhecidas no meio social daquela época como servos, trabalhadores do campo, nas terras pertencentes aos senhores feudais, conhecidos naquela época como a nobreza.

Já se podia notar também a relação existente em relação ao direito do trabalho, na figura entre o patrão e empregado, sendo que naquela época o servo era protegido pelo senhor feudal, tinha-se também a destinação de uma parte da propriedade aos servos, os empregados, para realizarem o plantio de alimentos para sobreviverem, ou seja, para a subsistência.

Leandro Carvalho (2005, não paginado, grifo do autor), diz o seguinte:

Na grande propriedade rural do senhor feudal havia o castelo, a igreja, as aldeias camponesas, os grandes bosques, as terras cultivadas e as terras de pastagem. As terras cultivadas se dividiam em duas metades, a primeira era chamada de **manso senhorial** (a produção agrícola dessa terra pertencia ao senhor), a segunda metade era composta pelo **manso servil** (parte da produção agrícola pertencia ao senhor). Os servos usavam as terras para a prática da agricultura, mas todas as terras pertenciam aos proprietários, os senhores feudais. Os trabalhos nos campos eram executados pelos servos e pelos **vilões** (trabalhadores livres); quase não existiam escravos, pois a Igreja condenava a escravidão. Os servos possuíam obrigações com os senhores feudais, tinham que pagar impostos, como a **corveia** (trabalhavam sem remuneração por alguns dias da semana em troca de proteção) e as **banalidades** (taxas que os servos pagavam para utilizar o moinho, o forno, o celeiro, entre outros, que eram propriedades do senhor feudal). A condição de vida dos servos no feudalismo era precária e difícil. Eles quase sempre viviam em casas humildes (pouca higiene) e viviam constantemente sob ameaça da fome, pois a agricultura dependia dos fatores climáticos e de instrumentos agrícolas precários. Apenas uma pequena parte da produção do manso servil era destinada aos servos. A servidão predominante na sociedade feudal era baseada nas relações entre camponeses (servos) e os proprietários de terras (senhor feudal). As principais características da servidão eram: os servos não podiam deixar o manso servil sem autorização do senhor (sem liberdade) e eram cobrados impostos dos servos. No século XIV, as péssimas condições de vida nas quais se encontravam os servos, e o aumento dos impostos em decorrência da Peste Negra e da Guerra dos Cem Anos (entre França e Inglaterra), levaram-nos às sucessivas revoltas contra as relações de servidão, reivindicando o fim da servidão.

Pode se observar a origem histórica da servidão até os dias atuais, ressaltando que ela teve seu início marcado mais precisamente no período da escravidão, a qual veio evoluindo a partir da estrutura fundiária do Baixo Império Romano, onde então um prédio ficaria

submetido ao poder de outro prédio, conforme mencionam Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald (2007, p.556):

[...] em um pequeno estudo, Hamilton Elliot Akel conta que nos períodos pré clássicos e clássico do Direito Romano, a servidão denominou-se predial (*servitus praediorum*) e a servidão pessoal (*servitus personarum*). Na primeira, um imóvel serviria a outro; na segunda, um imóvel serviria a uma pessoa, tal qual no usufruto e direitos análogos. Em comum a ambas as formas de servidão, o fato de serem direitos reais em coisa alheia, acarretando ao sujeito passivo uma obrigação de não fazer, consistente em uma abstenção, de maneira a suportar a atividade realizada no imóvel de sua propriedade [...].

O começo da servidão fora marcado pelos latifúndios, os quais funcionavam com mão de obra humana, os trabalhadores arrendatários, os quais trabalhavam nos campos de seus patrões, os latifundiários, recebendo como forma de pagamento pelos serviços prestados, glebas de terra para que realizasse a própria subsistência, após a instabilidade do Império Romano, os pequenos donos de terras de produção, começaram a ter de vender suas próprias terras para os grandes senhores feudais em troca de proteção, se tornando assim servos.

Pode-se perceber que a servidão predial começou a ser mais bem compreendida no período Romano, notando então sua importância para a coletividade e sociedade naquela época até os dias de hoje, como diz Chaves de Farias e Rosenvald (2007, p.556) “ As servidões notabilizaram – se à época de Roma, quando um prédio já prestava serviços a outro, com finalidade de acrescer o seu escopo de fruição”.

Naquele período já existiam vários tipos de servidões, como menciona Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2007, p.556) “ as principais servidões rústicas eram de passagem (*iter*), de caminho (*actus*), de pastar gado (*pascendi*) e de aquedutos (*aquaeductus*). “ Estas servidões consideradas rústicas eram encontradas no campo, nos latifúndios.

No mesmo período em zona urbana, dentro das cidades, também já era percebido a servidão em diversas formas e aspectos, como afirma Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2007, p.556) “ havia servidão de travejar muros (*servitus tigni imittrndi*), direito à queda de águas de chuva (*stilliciddi*), à água recolhida em canais (*fluminis*), não edificar (*altus non tollendi*) e de abrir janelas no muro comum (*servitus nec luminibus officiatur*). “

Ressalta-se então que a servidão predial proporcionava então uma utilidade ao imóvel, e não à pessoa, não podendo ser alienadas de forma separada do imóvel dominante, e quando

ocorria de ter que vender tal imóvel, o vendia com as servidões que te beneficiavam de forma positiva ou negativa.

As servidões rústicas mencionadas acima podem ser consideradas a mais antiga das servidões, as quais eram destinadas a passagem, onde se podia através de autorização passar com o gado ou outros produtos por um caminho construído na propriedade do vizinho, o qual cedeu a referida passagem, Helena Diniz (2011, p.418) diz: “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 impõe um encargo ao prédio serviente em proveito do dominante, pertencente a outro dono.”

Carlos Roberto Gonçalves (2016, p.697) menciona ainda sobre a servidão: “Servidão, porque coloca na relação de sujeito ativo e passivo os prédios entre os quais se constitui. Predial, porque se estabelece entre prédios. Real, porque origina uma relação direta de prédio a prédio e não de prédio a pessoa, como ocorre, por exemplo, no usufruto.” O mesmo autor, na mesma página diz: “é um ônus real, voluntariamente imposto a um prédio (o serviente) em favor de outro (o dominante), em virtude do qual o proprietário do primeiro perde o exercício de algum de seus direitos dominicais sobre o seu prédio [...]”

Para Maria Helena Diniz (2011, p.419) a servidão predial tem a finalidade:

As servidões prediais têm por objetivo precípua proporcionar uma valorização do prédio dominante, tornando-o mais útil, agradável ou cômodo. Implica, por outro lado, uma desvalorização econômica do prédio serviente, levando-se em consideração que as servidões prediais são perpétuas, acompanhando sempre os imóveis quando transferidos. Por isso, são esses direitos designados “servidões”, uma vez que a coisa onerada “serve”, ou melhor, presta uma utilidade ou vantagem real e constante ao prédio dominante.

Carlos Roberto Gonçalves (2016, p.698, grifo do autor) diz: “ A servidão **predial** nasce de vontade dos proprietários, não se confundindo com as servidões **legais**, que são direitos de vizinhança impostos coativamente. É, assim, um ônus imposto voluntariamente. A **voluntariedade** é, pois, da essência da servidão. ”

Portanto, pode se perceber que a servidão teve duas fontes históricas e em sua evolução, e que a servidão predial está diretamente ligada no tema proposto deste trabalho. Percebe se também que as servidões consideradas rústicas, pode ser considerada então uma das mais antigas, e que o tema servidão começou ser mais bem percebido no período Romano.

2.2 Conceitos e Características da Servidão

Sabe-se que a servidão em regra, é uma relação entre prédios vizinhos, destacando não podendo recair sobre prédio do mesmo proprietário, e que esta serve a coisa e não ao dono, diante essas e outras questões pode-se perceber que existem diferentes conceptualizações, características e classificações a respeito da servidão, conforme irá se perceber a seguir.

2.2.1 Conceitos

A Servidão propriamente dita no Código Civil Brasileiro, ela está descrita no Artigo 1378: “ A servidão 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 subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis”.

Diante desse artigo, compreende - se que a servidão é um Direito Real sobre o patrimônio alheio, onde tem - se a finalidade de propiciar utilidade para o prédio dominante e de gravar o prédio serviente, em regra geral há uma relação entre prédios. Interessante destacar aqui que os imóveis devem pertencer a donos diferentes, ou seja, então o serviente vai proporcionar ao dominante utilidade, ocorrerá por conveniência e comodidade do imóvel encravado, que pretende uma comunicação mais fácil e próxima à uma via.

Ainda sobre a servidão propriamente dita, Maria Helena Diniz (2011, p.422) menciona:

A servidão, uma vez constituída em benefício de um prédio, é inalienável, não podendo ser transferida total ou parcialmente, nem sequer cedida ou gravada com sua nova servidão. Embora o imóvel dominante e o serviente possam ser alienados, a servidão segue o prédio a que se liga desde o momento de sua constituição, logo, o dono do prédio dominante não pode cede-la ou transferi-la a outrem. Se o dono do prédio serviente consentir que se faça tal coisa, ter-se-ia a extinção da antiga servidão e constituição de nova.

No decorrer deste capítulo muito se fala em prédio, contudo, vale ressaltar o real significado desta palavra para o código civil, para Cleyson de Moraes Mello (2009, p.556): ‘‘ a palavra prédio está empregada á noção clássica de imóvel. Na servidão, um dos prédios fica onerado com a servidão e outro prédio é beneficiado’’, o que ficou denominado no período Romano de Servidão predial, onde um prédio irá servir o beneficiado.

Destaca-se que a servidão está presente no direito real em coisa alheia, diferentemente da passagem servidão que é considerado um direito de vizinhança, no direito real em coisa alheia o sujeito passivo diante à sua obrigação, tem o direito de não fazer, conforme Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal (2007, p.556) ‘‘ sujeito passivo uma obrigação de não fazer, consistente em uma abstenção, de maneira a suportar a atividade realizada no imóvel de sua propriedade’’.

Para César Fiuza (2010, p.913): ‘‘São denominados direitos reais *sobre coisa alheias* (*iura in rebus alienis*) porque seu objeto não é coisa própria, mas coisa da propriedade de outra pessoa’’.

Confirma também Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf (2011, p.379): ‘‘ Além disso, são direitos reais que incidem sobre bens imóveis’’. Diante os mencionados autores pode-se compreender que a servidão é uma forma de direito real sobre coisa alheia, propriamente dito imóvel alheio.

Pode se perceber o conceito de servidão em diversos doutrinadores como Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf (2011, p.376):

Efetivamente, servidão tem como pressuposto a existência de dois prédios distintos, o serviente e o dominante. O primeiro é aquele que sofre as restrições em benefício do segundo (*qui servitutum debet*). Priva-se o proprietário daquele de certos poderes inerentes ao domínio, em proveito deste (*cui servitus debetur*).

Para César Fiuza (2010, p.918): " É o encargo que suporta o titular de um prédio denominado serviente, em benefício do titular de outro prédio, chamado dominante, conferindo a este o uso e gozo de certo direito sobre o prédio serviente".

Cleyson de Moraes Mello (2007, p.483) afirma que; "na servidão, um dos prédios fica onerado com a servidão e outro prédio é beneficiado. Aquele é o prédio serviente, este é chamado de dominante. Daí em toda e qualquer servidão temos um prédio dominante e um prédio serviente". De forma resumida ele ressalta em seguida " As servidões constituem direito real instituído em favor de um prédio denominado de dominante sobre outro chamado serviente pertencente a outro dono".

Servidão pode ser conceituada por Maria Helena Diniz (2004, p.375) da seguinte forma: " 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".

Já segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2007, p. 557): " Em nossas palavras, cuida- se de direito real sobre coisa imóvel, que impõe restrições em um prédio em proveito de outro, pertencentes a diferentes proprietários.

2.2.2 Da aquisição da propriedade e a função social

Diante este tema deve- se compreender que " os proprietários de ambos os prédios têm de ser diferentes. Se os imóveis pertencessem ao mesmo dono, inexistiria servidão, porque o proprietário exerceria integralmente os direitos decorrentes do domínio. " Conforme Barros Monteiro e Dabus Maluf (2011, p. 376).

Sobre o que foi abordado acima, pode- se perceber que outros autores confirmam o mencionado, onde destacam a importância dos imóveis envolvidos pertencerem a proprietários distintos.

César Fiuza (2010, p. 918) afirma que: " Para que se constitua servidão, é essencial que os prédios sejam confinantes e pertençam a proprietários diferentes. Seu prazo será sempre indeterminado, se por prazo certo ou subordinada a condição, deixa de ser servidão, direito real, tornando- se direito de crédito [...]".

Conceitua Cleyson de Moraes Mello (2009, p.483):

De forma geral, compreende - se diante o autores citados que para a concretização da servidão, os imóveis envolvidos deve pertencer a proprietários diferentes, sendo que existirá o prédio dominante e o serviente, onde o dominante será o prédio que pretende obter ou terá a funcionalidade exercida, e o serviente o prédio que irá ceder a servidão, servir a servidão.

Outro fator importante a ser destacado, é sobre a função social da propriedade, Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald (2007, p.557) diz:

De fato a função social da propriedade ilumina o direito real de servidão. A explicação é singela: a Constituição Federal e o Código Civil exigem que o titular conceda uma destinação socialmente útil à coisa. Mas, para isto, deverá extrair todas as potencialidades da coisa. Nada obstante, em várias ocasiões, a propriedade não estará apta a desempenhar o seu fundamental papel, em razão de limitações físicas ao exercício da mais ampla fruição do bem imóvel. Daí decorre a necessidade do prédio serviente desempenhar função solidária, no sentido de propiciar ao prédio dominante as condições necessárias a sua normal atuação.

Já para Chaves de Farias e Rosenvald (2007, p.558); “ A incidência da servidão se estende a prédios em que não exista vizinhança imediata por contiguidade. Com efeito, mesmo separados os prédios, é bastante que de um deles possam extrair – se benefícios econômicos e sociais ao outro”.

Pode se compreender então, que a servidão está ligada no direito real em coisa alheia, que na sua constituição sempre terá um prédio dominante e o serviente, sendo eles pertencentes a proprietários diferentes, e que o prazo da servidão será indeterminado.

2.2.3 Classificação das Servidões

A servidão poderá ser classificada de várias formas, as quais são apresentadas a seguir, podendo ela ser natural, onde sua origem irá ocorrer diante a situação geográfica entre os prédios, ou quanto ao seu conteúdo, podendo ser positiva ou negativa, sua natureza poderá ser

considerada em rústica ou urbana, quanto ao seu exercício em contínuas e descontínuas e por último, quanto a sua exteriorização, classificando se em aparente ou não aparente.

Com o crescimento dos centros urbanos, um imóvel com vista diferenciada de forma privilegiada para a cidade, para uma mata ou para um ponto turístico, tem sido fator de grande importância no que diz sobre a valorização imobiliária, sendo do imóvel ou do local, pois para muitos compradores esse quesito é de suma/ grande importância, tendo em vista que imóveis com vista privilegiada têm se tornados menores com as grandes construções atuais existentes.

Diante do que foi mencionado, tem - se então uma das formas de classificação da servidão, sendo a primeira quanto ao seu conteúdo, sendo a positiva e a negativa, onde pode-se compreender a retro mencionada como negativa, por envolver luz e vista, e a mais usual, seria a positiva que envolve a passagem propriamente dita.

César Fiuza (2010, p. 919) classifica por sua vez a servidão em positiva e negativa da seguinte forma: “Positiva é a servidão quando exercida por ações como, por exemplo, passar pelo prédio vizinho. Será negativa se se esperar do titular do terreno serviente omissão, como não construir em certo local.”

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal (2007, p.561); afirmam em suas palavras os tipos de servidões positivas e negativas, distinguindo ambas:

Servidões positivas – são as que conferem ao titular ou possuidor do prédio dominante o poder de praticar algum ato no prédio serviente, como a servidão de trânsito e a de aqueduto. O prédio serviente fica sujeito a sofrer a prática de determinados atos do titular do prédio dominante.

Servidões negativas – são as que impõem ao titular ou possuidor do prédio serviente o dever de abster-se da prática de determinado ato em seu próprio prédio, como a de não constituir e a de não abrir janelas. Certamente, tratando-se de uma restrição ao exercício de faculdades ínsitas ao direito de propriedade, deve-se obedecer ao princípio da proporcionalidade, a fim de que as limitações ao uso e fruição sejam razoáveis, jamais chegando a ponto de comprimir direitos fundamentais da pessoa humana ou o exercício de atividade econômica, sob pena de aplicação da teoria do abuso de direito (art. 187 do CC).

Pode-se compreender então que quando o proprietário do prédio serviente vier a suportar a atividade do prédio dominante, será então classificada a servidão como positiva, e por sua vez, a servidão poderá ser negativa quando houver uma obrigação de não fazer imposta em desfavor do proprietário do prédio serviente.

A servidão é composta por prédios, e a natureza desta pode ser classificada como rústica ou urbana, onde os nomes propriamente ditos levam a compreender de forma rápida, que a servidão urbana esta ligada aos prédios urbanos, situados na área urbana, e as servidões rústicas, recaem sobre imóveis/prédio rústico.

De forma mais clara, as servidões Urbanas, mais atuais, estão ligadas ao primeiro capítulo deste sub-item, no que diz a relação a vista de um prédio, altura permita para construção do prédio vizinho e o direito de abrir uma janela com direção ao prédio vizinho.

Compreende - se então como a servidão rústica, a mais antiga e conhecida, as servidões concedidas para passagem de um carro ou vias de tubulação de águas, as que envolvem circulação de pessoas e ou águas.

Continuando a classificação das Servidões, quanto ao modo do seu exercício, podendo ser descontínuas, ou seja, depende da vontade do homem, necessita do ato humano, e a contínua, que não depende da vontade do homem, para que ele venha acontecer independe da vontade do homem.

Para Cleyson de Moraes Mello (2009, p;488), a última forma de classificação de Servidão está ligada quanto a sua exteriorização, podendo ela então ser aparente ou não aparente:

As servidões aparentes são aquelas que se percebem pelos sentidos, tais como a servidão de passagem, em geral, marcada por uma trilha ou através da servidão de aqueduto que ser percebe pelas manilhas. Já as servidões não aparentes não são notadas pelos nossos sentidos, por exemplo a servidão de vista.

Já Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf (2011, p.380), afirmam sobre servidão aparente ou não aparente:

Servidão aparente é aquela que se manifesta exteriormente por atos visíveis, como por exemplo, a de aqueduto, cujas instalações todos percebem. Servidão não aparente é a que refoge à inspeção ocular, não se revela por obras exteriores, como a de não edificar além de certa altura (*ltius non tollendi*).

Pode se finalizar a classificação da servidão, quanto a sua legalidade, quando ela será determinada por uma norma jurídica, e/ ou voluntária, quando ela for instituída por negócio jurídico inter vivos (contrato) ou causa mortis (testamento).

2.2.4 Formas de constituição da Servidão

A Servidão poderá ser constituída de quatro formas diferentes, sendo elas, por ato de vontade, destinação do proprietário, por decisão judicial ou por usucapião, abaixo serão vistas de forma breve.

No artigo 1378 do Código Civil, tem - se a primeira forma de constituição, por ato de vontade, “ A servidão 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 subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis”. Este artigo prevê duas formas de Constituição da servidão, contrato e o testamento.

Como afirma Carlos Roberto Gonçalves (2009, p.432): “ enquanto não haver o registro do ato no cartório, ele será apenas um título, ou um pressuposto à aquisição do direito real de servidão”.

Já a segunda forma de constituição, por destinação do proprietário, Cleyson de Moras Mello (2009, p.488), diz que: “ A servidão é constituída por destinação do proprietário no momento em que se estabelece uma serventia em favor de outro prédio, ambos do mesmo proprietário, e um deles é alienado”.

Marco Aurélio Bezerra de Melo (2008, p.305); “ A servidão predial por destinação do proprietário se dá quando este ostenta fisicamente uma serventia sobre dois prédios de sua propriedade e aliena um deles a outrem, preenchendo, portanto, o pressuposto de que a servidão exige titularidades diferentes para a sua constituição”.

A terceira forma é a de constituição por decisão judicial, onde o próprio nome faz entender seu sentido, que será determinada por meio de uma sentença judicial, a qual determinará sua instituição. A sentença judicial esta descrita no artigo 596, inciso II do CPC, quando houver necessidade de estabelecer a servidão, a sentença homologatória deverá ser registrada.

Artigo 596. Ouvidas as partes, no prazo comum de 15 (quinze) dias, sobre o cálculo e o plano da divisão, o juiz deliberará a partilha. Inciso II- instituir-se-ão as servidões que forem indispensáveis em favor de uns quinhões sobre os outros, incluindo o respectivo valor no orçamento para que, não se tratando de servidões naturais, seja compensado o condomínio aquinhoadado com o prédio serviente.

Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf (2011, p.381) em seu livro de direito civil, menciona que: “constituem-se também servidões por ato de última vontade, assim como por sentença do juiz e por usucapião, desde que reunidos os pressupostos legais, mencionados no art. 1379”.

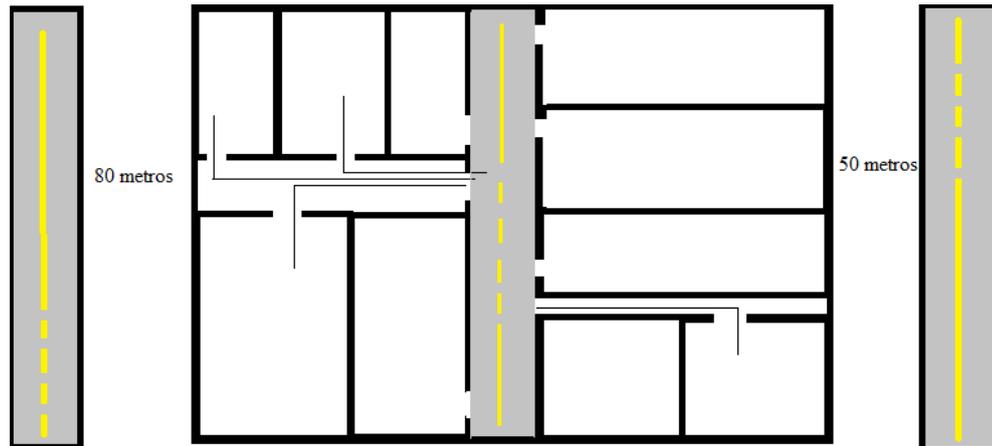
Por fim, a quarta forma de instituição, será a por meio de Usucapião, pelo artigo 1.379 do código civil “o exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art 1.242 – CC autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião”.

César Fiuza (2010, p.920) diz sobre: “as servidões aparentes e contínuas podem ser objeto de posse. Sendo assim, nada mais natural que a possibilidade de se as adquirir por usucapião, que, afinal, é efeito da posse”.

Para Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal (2007, p.563): “por este modo originário, adquirem-se, em regra, servidões contínuas e aparentes após o exercício pacífico e contínuo, por 10 (dez) ou 20 (vinte) anos, conforme a presença ou não do justo título”.

Portanto, vale lembrar, para que, se possa requerer uma possível servidão os prédios envolvidos devem estar devidamente registrados junto a um cartório de imóveis onde a constituição da servidão também será registrada por meio de um contrato, celebrado em comum acordo entre as partes.

Destaque-se mais uma vez que os prédios devem pertencer a donos diferentes; A servidão tem como destinação proporcionar utilidade ao prédio dominante e não a pessoa, desta forma agravando então o imóvel serviente. E que seu título será oneroso, ressarcindo os prejuízos.



Fonte: o autor 2019.

Na imagem acima, podemos observar claramente a servidão, onde que por conveniência de um imóvel não encravado, em comum acordo entre os envolvidos, se obtêm então acesso mais fácil a uma via.

2.3 Extinção da Servidão.

Uma vez constituída a servidão, ela tem prazo eterno, durabilidade perpétua, ou seja, não terminam pelo passar dos anos, apenas tendo sua extinção diante as propriedades do artigo 1387 ao 1389 do Código Civil Brasileiro, seguem abaixo os referidos artigos:

Art. 1.387. Salvo nas desapropriações, a servidão, uma vez registrada, só se extingue, com respeito a terceiros, quando cancelada.

Parágrafo único. Se o prédio dominante estiver hipotecado, e a servidão se mencionar no título hipotecário, será também preciso, para a cancelar, o consentimento do credor.

Art. 1.388. O dono do prédio serviente tem direito, pelos meios judiciais, ao cancelamento do registro, embora o dono do prédio dominante lho impugne:

- I - quando o titular houver renunciado a sua servidão;
- II - quando tiver cessado, para o prédio dominante, a utilidade ou a comodidade, que determinou a constituição da servidão;
- III - quando o dono do prédio serviente resgatar a servidão.

Art. 1.389. Também se extingue a servidão, ficando ao dono do prédio serviente a faculdade de fazê-la cancelar, mediante a prova da extinção:

- I - pela reunião dos dois prédios no domínio da mesma pessoa;
- II - pela supressão das respectivas obras por efeito de contrato, ou de outro título expresse;
- III - pelo não uso, durante dez anos contínuos.

Cleyson de Moraes Mello (2009, p.497), afirma “ Dessa maneira, enquanto a servidão estiver registrada no Cartório de Registro de Imóveis, ela subsistirá em favor do prédio dominante, salvo nos casos de desapropriação”.

Sobre o cancelamento, extinção da servidão, Chaves de Farias e Rosenvald (2009, p.567) dizem, diante os artigo retro mencionados:

Como qualquer outro direito real, a sua extinção demanda o registro do ato de cancelamento no ofício imobiliário, exceto nas situações em que, mediante desapropriação, são expropriados os prédios que mantinham vínculo de servidão. Aqui, será suficiente o ato expropriatório (art. 1275, V, do CC).

César Fiuza (2010, p.922), comenta sobre a extinção das servidões:

Extingue-se o direito de servidão, primeiramente, pela confusão, quando os prédios dominante e serviente tornarem- se propriedade do mesmo titular. Em segundo lugar, pela convenção em forma de distrato entre o titular do prédio dominante e o prédio serviente, devendo o distrato ser levado ao Registro de Imóveis [...] em terceiro lugar, a servidão termina pela renúncia expressa do seu titular, ou pelo abandono, que se traduz pelo desuso por dez anos consecutivos. Extingue- se ainda pela impossibilidade física de seu exercício, pelo perecimento de um dos prédios ou do próprio objeto da servidão [...].”

Compreende- se então que a servidão é inalienável, ela irá servir a coisa e não ao dono, ela poderá ser considerada por sua vez perpetua, eterna, será obtida de forma contratual, por não poder obrigar outra pessoa acordar o que se requer, e que toda servidão irá nascer de um contrato.

Sua existência ocorrerá quando houver uma relação entre terrenos, prédios, contudo ela não poderá ser presumida, ou seja, tem que possuir uma escritura, e por último que ela deve ser útil ao prédio dominante, ou seja, aquele que terá o proveito sobre o imóvel alheio.

Portanto, o presente capítulo trouxe a ideia de servidão segundo os critérios de renomados autores e a luz do código civil Brasileiro, para que se possa compreender mais facilmente sua distinção com a passagem forçada, a qual será vista no próximo capítulo.

3 DIREITO DE VIZINHANÇA

O cantor e compositor Roberto Carlos possui uma canção chamada o quintal do vizinho, onde pode se iniciar o tema propriamente dito de uma forma diferenciada diante ela: O sonho que eu tive; Sonhei que entrei no quintal do vizinho; E plantei uma flor; No dia seguinte ele estava sorrindo (Esteves Erasmo, Losi Jose Alejandro, 1975). Este trecho de música demonstra a necessidade e a importância de criação de leis para uma boa convivência em vizinhança, que deve-se ter uma noção pacífica de reconhecimento dos limites territoriais entre as propriedades imóveis, restrições e deveres para o uso das propriedades, coibindo e punindo quando lesionado direitos provenientes dessa convivência.

César Fiuza inicia seu livro Curso Completo de Direito Civil, com a ideia do homem em sociedade (2010, p.1) “ A primeira ideia que devemos trabalhar é a adaptação, adaptação do homem a si próprio e o meio em que vive. O ser humano, a fim de realizar seus ideais, tem que adaptar à natureza. Cria seu mundo cultural e a ele se submete. ”

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2007, p.27), dizem que: “ A criação de uma identidade faz- se no reconhecimento da pluralidade e heterogeneidade, na convivência com o outro. ”

” As condutas obrigatórias que orientam o diploma civilístico têm por objetivo harmonizar eventuais desequilíbrios sociais originador no seio das relações de vizinhança (paz social)”, (MELLO, 2009, p.343).

Pode- se compreender então que o homem deve se adaptar ao meio em que vive, diante as normas e regras previstas, para que se tenha um convívio satisfatório e prazeroso em sociedade, caso o contrário, sabe-se que é muito comum a incidência de problemas entre vizinhos, onde um dos envolvidos não se adapta ao que é estipulado, ferindo assim o direito de vizinhança.

Diante o exposto, pode-se compreender que o Direito de vizinhança é ligado a várias legislações, sendo uma delas o direito de propriedade e o direito de posse, direitos esses presentes em nosso cotidiano, e muitas das vezes de forma os exercemos e não os percebemos, ou até mesmo os infringimos sem se quer perceber ou saber, no meio em sociedade, sabe-se que todos foram, é ou será vizinho um dia, com isso, pode-se associar uma frase muito comum, o nosso direito então termina quando inicia o do outro e assim vice versa, de outra forma então, podemos ressaltar que todos possuem direitos e deveres em vizinhança.

O direito de vizinhança pode ser localizado no Código Civil, lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, iniciando se no artigo 1277, conforme Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf (2011, p.161) “ Os direitos de vizinhança constituem limitações impostas pela convivência social, que se inspira na lealdade e na boa-fé. A propriedade deve ser usada de tal maneira que torne possível a coexistência social. ” Seguem os artigos relacionados ao uso anormal da propriedade:

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.

Art. 1.279. Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

Art. 1.280. O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameaça ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.

Art. 1.281. O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual. (Vade mecum Rideel, 2016, p. 202).

Cleyson de Moraes Mello (2009, p.343) se posiciona diante ao direito de vizinhança da seguinte forma a seguir:

Os direitos de vizinhança são aqueles que procuram disciplinar as relações jurídicas de proprietários ou possuidores de imóveis vizinhos. Isto é necessário já que no

mundo da vida (mundo vivido), em especial, nas relações entre vizinhos é imensa a possibilidade de surgimento de conflitos sociais. Ora, é necessário que as diferenças sociais, as individualidades, os sentidos em desarmonia sejam conciliados nas relações de vizinhança.

Percebe-se então que é de grande importância no Direito de Vizinhança, que se tenha leis e regras com intuito de estabelecer o convívio em sociedade, as quais então irá contribuir para predominância da paz social; Observa-se também a atenção que se deve dar aos limites entre as propriedades existentes, para que não haja conflitos.

3.1 Natureza Jurídica

Sobre a natureza jurídica do direito de vizinhança, pode-se citar inicialmente um trecho do livro *Direitos Reais de Chaves de Farias e Rosenvald* (2007, p.437):

Nos direitos de vizinhança a norma jurídica limita a extensão das faculdades de usar e gozar por parte de proprietários e possuidores de prédios vizinhos, impondo-lhes um sacrifício que precisa ser suportado para que a convivência social seja possível e para que a propriedade de cada um seja respeitada. Cada proprietário compensa seu sacrifício com a vantagem que lhe advém do correspondente sacrifício do vizinho. Se assim não fosse, se os proprietários pudessem invocar reciprocamente o seu direito absoluto, na colisão de direitos todos estariam impossibilitados de exercer suas faculdades, pois as propriedades aniquilariam-se-iam. Aplica-se a máxima: Nosso direito vai até aonde começa o de nosso semelhante.

Como citado, o direito vai até aonde começa o do semelhante, de forma clara, compreende-se no cotidiano da sociedade, três formas de se provocar uma futura ação no âmbito jurídico, sendo elas, quando se fere o direito ao sossego, saúde e segurança, abaixo entender-se a melhor com alguns exemplos:

Quanto ao sossego, é de conhecimento de muitos, o termo perturbação do sossego, onde o próprio nome deixa explícito o fato gerador do conflito existe, onde um determinado vizinho passa a incomodar o sossego de outrem, trazendo transtornos à tranquilidade em vizinhança, exemplificando-se em um fato muito comum, aparelho de músicas com volume elevado.

A segunda forma de transtornos em vizinhança como mencionada acima, é em relação a saúde envolvendo os vizinhos, onde a atitude de um vizinho poderá colocar em risco a saúde e a vida de pessoas ao seu entorno, exemplificando-se de uma forma atual, vivenciamos várias epidemias de dengue nos últimos anos, onde a não observância de uma caixa d' água residencial destampada, ou outras formas de água parada na casa do vizinho como um vaso de planta que há acúmulo de água em seu prato, podem trazer riscos de um possível foco de dengue ali naquele local, desta forma então, colocando em risco a vida e saúde dos moradores próximos a ele.

E então a terceira e última forma de uma possível ação no âmbito jurídico, é em relação à segurança, onde pode-se levar em consideração a possibilidade de um vizinho que possui atividade de renda, a de comercializar botijões de gás de cozinha, sendo que estes são armazenados no quintal da sua casa, tal armazenamento coloca em risco a segurança da vida das pessoas que vivem no entorno da sua casa, pois no caso de uma suposta explosão, este suposto evento poderá interferir diretamente na segurança da vida das pessoas ali presentes ou até mesmos na preservação de seus bens.

Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf (2011, p.162) afirma que:

Em suma, tudo quanto possa. De modo geral, afetar a segurança, o sossego a saúde dos vizinhos representa uso nocivo da propriedade. Preferiu nosso legislador a comodidade de um texto genérico e amplo, dotado de suficiente força compreensiva, podendo abranger assim situações especiais ou casuísticas cuja previsibilidade, de outro modo, seria impossível.

Cleyson de Moraes Mello (2009, p. 343) afirma que: “ [...] os direitos de vizinhança são relações obrigacionais pessoais. Constituem, pois, obrigações *propter rem*, já que são obrigações que recaem sobre uma coisa, esta é uma obrigação entre devedor e a coisa.”

3.2 Passagem Forçada

A passagem forçada é direito de vizinhança, tem interesse social e na exploração econômica, é uma limitação ao conteúdo do direito de propriedade, sua origem decorre de lei, e está prevista no código civil Brasileiro, no artigo 1285, o qual será citado a baixo, a

passagem forçada conforme Washington de Barros Monteiro Carlos Alberto Dabus Maluf (2011, p.169) ocorre: “ Esse direito é assegurado ao proprietário sem acesso para a via pública. Assiste- lhe, em tal situação, direito de obter passagem através de prédio alheio.”

Art. 1.285. 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.

§ 1º Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem.

§ 2º Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve tolerar a passagem.

§ 3º Aplica-se o disposto no parágrafo antecedente ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra. (CC, 2002)

Fala se em prédio encravado, quando um determinado imóvel, não têm acesso à rua, nascente ou porto, para Moraes de Mello (2009, p.366), “ dessa maneira, o proprietário ou possuidor terá o direito de constranger os seus vizinhos a tolerar a sua passagem pelos imóveis vizinhos com o objetivo de chegar à rua, porto ou fonte. Daí o nome de passagem forçada. ”

A passagem forçada pode ser considerada como uma das principais restrições do direito de vizinhança, considerada preventiva, pois ela evita que ocorra um dano, este evitando que um prédio encravado fique sem exercer sua função social por conta do encravamento, sendo no âmbito urbano ou rural sua finalidade principal será a de se locomover entrando e saindo livremente.

Para Chaves de Farias e Rosenthal (2007, p.455) “ Para ensejar direito à passagem forçada, a doutrina tradicional exige que o encravamento seja absoluto, sem qualquer saída para a via pública, fonte ou porto.” Isto quer dizer que, caso exista outra saída qualquer, mesmo que seja de forma precária, não deverá porque constranger o vizinho para que ceda a passagem forçada.

Conforme o parágrafo 2º do artigo 1285 do código civil, Cleyson de Moraes Mello (2009, p.367) afirma: “ se o imóvel é dividido ao meio em razão de alienação de parte do imóvel e parte do imóvel ficar encravado, aquele que o alienou deverá tolerar a passagem forçada em seu prédio, uma vez que ele próprio causou o encravamento. “

3.2.1 Da indenização, onerosidade e interesse econômico da passagem forçada

Ao constranger o vizinho para obter o direito a passagem forçada, o dono do imóvel encravado deverá indenizar o imóvel que irá ceder passagem, e será o proprietário do referido imóvel que arcará com as despesas da passagem forçada, sendo respeitadas casas e plantações quaisquer, ou seja, para a utilização dependerá de pagar indenização imposta.

Para Moraes Mello (2009, p.367) “ O rumo da passagem forçada não representa uma linha reta entre o imóvel encravado e a rua, senão é o caminho estabelecido pelo perito (topógrafo) que traçará os rumos da passagem forçada de forma a se obter a menor onerosidade para os vizinhos. ”

Barros Monteiro e Dabus Maluf (2011, p.171) dizem que [“ o direito de passagem corresponde a desapropriação compulsória, impondo-se por isso a composição dos prejuízos. O ressarcimento representa a compensação outorgada ao dono do imóvel por onde se estabelecer a travessia, pelos incômodos a que se sujeitará. ”]

Caso o encravamento seja absoluto, o parágrafo primeiro do artigo 1285 do código civil, diz que sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar a passagem, conforme mencionado anteriormente, que a passagem seja optada pela forma menos onerosa, caso seja necessário, poderá ser feita uma análise pela perícia, para que identifique o melhor imóvel para ceder à referida passagem, tal constituição não se exige nenhum tipo de registro, pois sua fonte está na lei e no interesse social.

Um fato importante a ser destacado, com a passar dos anos, caso seja construída uma via pública dando outro acesso ao imóvel encravado, passagem diferente à já solicitada por meio de passagem forçada, a antiga em questão poderá ser modificada, alternando o direito de continuar a cessão.

A passagem forçada, na situação do proprietário do imóvel encravado, ter por finalidade exploração econômica, para Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2007, p.457) “o interesse de agir do possuidor é motivado pela necessidade de obtenção de frutos naturais, industriais e civis, sobremaneira na ótica da valorização da função social da posse e do direito social e fundamental à moradia. ”

Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabu Maluf (2011, p.171) destacam ainda:

O encravamento deve ser natural e não procurado. Se o proprietário, por ato seu, força o encravamento, por exemplo, pela venda da parte que dava comunicação, não tem direito de passagem pelas propriedades vizinhas. Como, entretanto, não deve permanecer encravado, só pode voltar-se contra o adquirente do trecho em que primitivamente existia a passagem, a fim de obter o necessário acesso para a via pública. De outra forma, estaria o direito a acoroçoar o animo *vicino nocendi*.

Sobre a função social da posse e do direito social e fundamental à moradia, pode-se destacar juntamente com o artigo 6 da CF/88 “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e a à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta constituição.”

3.2.2 Principais diferenças entre a Servidão e a Passagem Forçada

No quadro abaixo se pode concluir de forma mais simples, as principais diferenças existentes entre o que foi demonstrado sobre a servidão e a passagem forçada quanto ao tipo, origem, finalidade, constituição título e onerosidade:

Principais diferenças	SERVIDÃO	PASSAGEM FORÇADA
Tipo	direito real sobre coisa alheia	direito de vizinhança
Origem	ato voluntário de seus titulares, via contratual	decorre da lei
Finalidade	por conveniência e comodidade de dono de prédio não encravado que pretende comunicação mais fácil e próxima	preventiva, pois evita que o dano ocorra e que o prédio fique sem destinação ou utilização econômica por conta do encravamento.
Constituição	registro no Cartório de Registro de Imóveis	não exige qualquer tipo de registro, e caso haja um registro será tida como servidão. Sua fonte mediata está na lei e no interesse social
Título (semelhantes)	oneroso	oneroso
Onerosidade	propósito de ressarcir os prejuízos, incômodos e limitações aos direitos do proprietário	dependência do pagamento de indenização é condição imposta ao exercício da passagem.

Fonte: o autor, 2019.

4 DO ENCRAVAMENTO

Para que possa compreender o tema proposto neste capítulo, iniciar se á então, com o entendimento da palavra título, na língua portuguesa brasileira, diante o minidicionário, o significado de encravar, conforme Ruth Rocha (1995, p. 233): “ 1 Fixar com cravo ou prego. 2 Engastar.” o mesmo autor ainda menciona em seguida a palavra encravado com seu significado: “ Cravado, engastado, encaixado.”

Unindo a esse conceito, usar- se a o direito de propriedade que cada pessoa têm- se garantido, conforme a Constituição Federal de 1988: “Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à

propriedade. ” Onde o mesmo artigo traz no seu inciso XXIII – “a propriedade atenderá a sua função social. ”

A função social pode ser compreendida por Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2007, p. 199) da seguinte forma: “A função social é um princípio que opera um corte vertical em todo o sistema de direito privado. Ela se insere na própria estrutura de qualquer direito subjetivo para justificar a razão pela qual ele serve e qual papel desempenha.”

Já para Washington de Barros Monteiro e Carlos Alberto Dabus Maluf (2011, p. 99):

Para melhor definir a propriedade, tarefa que não é fácil, urge se conheçam seus caracteres e elementos constitutivos. Realmente, num certo sentido, o direito de propriedade é de fato absoluto, não só porque oponível *erga omnes*, como também porque apresenta caráter de plenitude, sendo, incontestavelmente, o mais extenso e o mais completo dos direitos reais. A propriedade é a parte nuclear ou central dos demais direitos reais, que pressupõem, necessariamente, o direito de propriedade, do qual são modificações ou limitações, ao passo que o direito de propriedade pode existir independentemente de outro direito real em particular.

Para Carlos Roberto Gonçalves (2016, p.614, grifo do autor): “ O imóvel encravado não pode ser explorado economicamente e deixará de ser aproveitado, por falta de comunicação com a via pública. O instituto da passagem forçada atende, pois, ao interesse social. O direito é exercitável contra o proprietário contíguo e, se necessário, contra o vizinho não imediato.

No âmbito jurídico geral pode se entender que o encravamento está ligado a um imóvel, uma propriedade, a qual não possui acesso a uma determinada via pública, seja em qual posição que ela se encontrar perante as demais, seu acesso é inexistente, sendo então, exposto assim no código civil brasileiro, no artigo 1.285 com os respectivos parágrafos da seguinte forma a seguir:

Art. 1.285. 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.

§ 1o Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem.

§ 2o Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve tolerar a passagem.

§ 3o Aplica-se o disposto no parágrafo antecedente ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra.

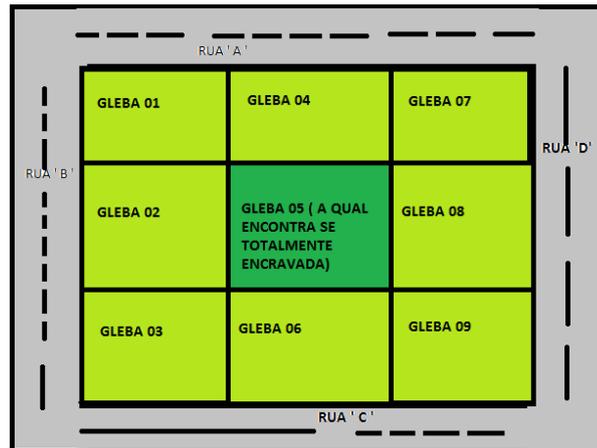
Diante deste artigo, pode se compreender que imóvel encravado então, será aquele que não tiver acesso a via pública, mas não somente ela propriamente dita, e sim também nascente ou porto, o encravamento pode ser encontrado no direito de vizinhança, mais especificamente no direito de passagem forçada, o qual já foi visto no capítulo anterior.

“A doutrina clássica afirma ser necessário que o encravamento seja, também, absoluto. Assim, a passagem forçada como direito excepcionalíssimo não pode se estender àquele titular cujo prédio possuía saída, ainda que precária, penosa ou perigosa.” (SANTI, 2010, não paginado).

O antigo Código Civil de 1916 diz em seu artigo 599 que: “ Há necessidade de o encravamento do imóvel ser absoluto, no sentido de não possuir qualquer acesso à via pública, por mais penoso e oneroso que seja.” Vale ressaltar a diferença notável entre o antigo e novo código, pois no novo indica-se quem será o vizinho que deverá ceder a passagem.

Contudo, um imóvel será considerado encravado por diversos fatores e formas, poderá ser considerado totalmente encravado ou parcialmente, seu motivo por se encontrar encravado poderá vir de efeitos da natureza ou do homem, divisões de glebas deixadas por testamentos, por exemplo, dentre outras inúmeras possibilidades, e que para tal acesso seja obtido e exerça a função social da propriedade, este direito será provocado por meio de uma ação judicial.

A imagem a seguir pode demonstrar de forma mais clara, para o entendimento de leigos no ramo no direito, auxiliando os a interpretação, onde temos em questão 4 ruas, sendo elas A, B, C e D, e supostamente o quarteirão pertencia a uma mesma família e com o falecimento do proprietário o terreno então foi dividido para os 9 herdeiros existentes, formando assim as 9 glebas demonstradas na figura, no momento da suposta divisão, a gleba 05 ficou totalmente encravada no meio das outras, não conseguindo assim não ter acesso a nenhuma das ruas retro mencionadas.



FONTE: o autor, 2019.

Diante do exposto, Barros Monteiro e Dabus Maluf (2011, p.171) ressaltam ainda que:

De notar ainda que o encravamento deve ser natural e não procurado. Se o proprietário, por ato seu, força o encravamento, por exemplo, pela venda da parte que dava a comunicação, não tem direito de passagem pelas propriedades vizinhas. Como, entretanto, não deve permanecer encravado, só pode voltar- se contra o adquirente do trecho em que primitivamente existia a passagem, a fim de obter o necessário acesso para a via pública. De outra forma, estaria o direito a acoroçoar o *animo vicino nocendi*.

Farias e Rosenthal (2007, p.456) afirmam que: “ o encravamento será natural. Isto é, não poderá o isolamento derivar de fato imputável à conduta voluntária do proprietário (v.g., por meio de explosões que abrem crateras sobre o imóvel). ”

4.1 Da ação Judicial

A ação terá seu andamento em procedimento comum nos tribunais de justiça do país, tendo em vista aos grandes números de processos existentes, a grande demanda do judiciário, este andamento em muitos casos poderá não ser célere, e tal decisão não poderá atender o autor da ação no momento certo em que ele necessitar, ou seja, não atendendo assim seu anseio, onde então, nada o impedirá, dependendo da sua necessidade ou do grau de

emergência existente, que o mesmo venha a confeccionar um pedido de tutela de urgência, junto ao seu advogado devidamente peticionado, para que se tenha uma decisão mais rápida.

Conforme a lei 13.105 de 16 de março de 2015, em seu Art. 318: “ Aplica-se a todas as causas o procedimento comum, salvo disposição em contrário deste Código ou de lei. Parágrafo único. O procedimento comum aplica-se subsidiariamente aos demais procedimentos especiais e ao processo de execução. ” E pode se completar com o artigo 300 da mesma lei, onde têm se a tutela de Urgência:

Art. 300 A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

§ 1º Para a concessão da tutela de urgência, o juiz pode, conforme o caso, exigir caução real ou fidejussória idônea para ressarcir os danos que a outra parte possa vir a sofrer, podendo a caução ser dispensada se a parte economicamente hipossuficiente não puder oferecê-la.

§ 2º A tutela de urgência pode ser concedida liminarmente ou após justificação prévia.

§ 3º A tutela de urgência de natureza antecipada não será concedida quando houver perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

A ação conforme (FRAZÃO, 2017) “ ela pode ser proposta tanto pelo proprietário do imóvel encravado (aquele que é o dono com o nome registrado em cartório e tudo) quanto pelo seu possuidor”.

Para Cleyson de Moraes Mello (2009, p. 367): “ Na ação de passagem forçada se arbitrar, também, uma indenização, que o proprietário encravado pagará aos vizinhos, uma vez que passa a ter o direito de passar pelos imóveis”.

Roberto Gonçalves (2016, p.615, grifo do autor) diz ainda sobre a indenização devida ao dono do prédio onerado:

Tal direito equivale a uma desapropriação no interesse particular pois o proprietário do prédio onerado com a passagem tem direito a **indenização cabal**, expressamente prevista no art.1285 do Código Civil. E, se o proprietário do prédio encravado perder, por culpa sua (não uso), o direito de trânsito pelos prédios contíguos, terá de novamente pleiteá-lo, **sujeitando-se a arbitramento novo e atual** da retribuição pecuniária. Não havendo acordo entre os interessados, a fixação da passagem, em qualquer caso, será feita **judicialmente** (CC, art. 1285).

Neste sentido, abaixo seguem duas jurisprudências, sendo a primeira do Superior Tribunal de Justiça e a segunda emitida pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, as quais enriquecem a posição majoritária, expondo o seguinte entendimento, sobre o imóvel encravado:

CIVIL, DIREITOS DE VIZINHANÇA, Passagem forçada (art. 559 [do CC/1916]). Imóvel encravado. Numa era em que a técnica da engenharia dominou a natureza, a noção de imóvel encravado já não existe em termos absolutos e deve ser inspirada pela motivação do instituto da passagem forçada, que deita raízes na supremacia do interesse público; juridicamente, encravado é o imóvel cujo acesso por meios terrestres exige do respectivo proprietário despesas excessivas para que cumpra a função social sem inutilizar o terreno do vizinho, que em qualquer caso será indenizado pela só limitação do domínio. Recurso especial conhecido e provido em parte. (STJ, REsp 316.336/MS, 3.^a Turma, Rel. Min. Ari Pargendler, j.18.08.2005, DJ 19.09.2005, p. 316).

Passagem forçada. Constatação de se tratar de imóvel encravado. É dispensável que o prédio seja absolutamente encravado, sendo suficiente, para o deferimento da proteção pleiteada, que o caminho indicado seja o mais adequado a atender às necessidades da postulante. Inteligência do art. 1.285, do CC. Desfazimento da construção sobre essa erigida que se mostra impositiva"(TJRS, [Processo](#) 70016115818, Data: 16.08.2006, Órgão julgador: Vigésima Câmara Cível, juiz Relator José Aquino Flores de Camargo, Origem: Comarca de Caxias do Sul).[3]

Ainda sobre a forma em que se encontra o imóvel encravado, Carlos Roberto Gonçalves (2016, p.614, grifo do autor) demonstra então que:

O direito de exigir do vizinho que lhe deixe passagem só existe quando o encravamento é *natural e absoluto*. **Não pode ser provocado pelo proprietário**. Não pode este vender a parte do terreno que lhe dava acesso á via pública e, depois, pretender que outro vizinho lhe dê passagem. Nesse caso, e porque nenhum imóvel deve permanecer encravado, **poderá voltar-se somente contra o adquirente do terreno em que existia a passagem**. [...] Não se considera encravado o imóvel que tenha outra saída, ainda que *difícil e penosa*. **Razões de comodidade não são atendidas**, para obrigar o vizinho a suportar a passagem por seu imóvel.

Entende-se então, que a propriedade, bem imóvel, deve exercer uma função social, e que na passagem forçada tal imóvel deve-se encontrar totalmente encravado, ou seja, não possui acesso à via pública, nascente ou porto. Pode-se compreender também que o imóvel que ceder a passagem para o imóvel encravado, será indenizado, que será definido na ação judicial, ressalta-se que tal encravamento deve ter acontecido de forma natural.

4.2 Do Encravamento econômico

Uma propriedade cuja sua função social seja o aproveitamento econômico, pode por sua vez ser vizinha de uma propriedade particular de origem familiar e vice versa, ambas então podendo ser consideradas em situação de vizinhas, tendo seus históricos e peculiaridades comuns a qualquer outro convívio em vizinhança, como conflitos de solução de interesses.

Chaves de Farias e Rosenvald (2007, p.15) dizem que : ‘‘A relação jurídica pressupõe direitos subjetivos contrapostos a deveres jurídicos recíprocos. Enquanto a comunidade indeterminada de pessoas exerce o dever genérico de abstenção [...].’’

Como já visto, sabe-se que o imóvel encravado deve se encontrar necessariamente na situação de confinamento, ou seja totalmente encravado, e que o mesmo deve ter e exercer a função social da propriedade, o código civil e os doutrinadores fazem alusão ao cabimento da pessoa física, não se posicionando em situações envolvendo a pessoa jurídica, empresários que possam vir a se deparar com a mesma situação.

Sobre a relação afirmada no parágrafo acima, Cleyson de Moraes Mello (2009, p.13), expõe:

A relação jurídica é uma relação social qualificada pelo Direito. No entanto, nem toda relação social interessa ou é protegida pelo Direito. Os laços de amizade, as relações de cortesia, podem servir de exemplo de relações sociais que não fazem parte do fenômeno jurídico.

O conceito de pessoa jurídica aplicado para César Fiuza (2010, p.145) é: ‘‘São entidades criadas para a realização de um fim e reconhecidas pela ordem jurídica como

peças, sujeitos de direitos e deveres. São conhecidas como peças morais, no Direito Francês, e como peças coletivas, no Direito Português. ”

Sabe-se a que uma empresa tem seu maior interesse voltado para o lucro da matéria prima produzida, fator esse gerador de rendas, isso não faz com que ela tenha menos ou mais direitos que qualquer outra pessoa, sendo ela física ou pessoa jurídica, os caminhos jurisdicionais estão prontos para atender as demandas de forma igual e imparcial para ambos tipos de peças.

Haverá situações em que uma propriedade terá como sua finalidade o aproveitamento econômico, ocorrerá também de se encontrar em situação de encravada, ou seja, sem acesso a uma via pública, porto ou nascente, como já mencionado neste trabalho, o artigo 1285, do código civil.

É natural, não generalizando o contexto, que possa se pensar que uma empresa tenha mais condições de arcar com despesas de possíveis obras, por se levar em consideração o possível capital que ela circula e o montante de dinheiro adquirido e guardado em suas contas, o que pode levar ao entendimento de muitos, que ela não possui os mesmos direitos de uma pessoa simples, levando se em conta o poder aquisitivo, tendo em vista que situações como estas, muitas das vezes não estão mencionadas no código civil brasileiro, sendo previstas por sua vez, apenas por meio de decisões de jurisprudências.

Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2007, p.456) afirmam que:

Contudo, parece-nos que, nos tempos atuais, a penetração do princípio constitucional da função social da propriedade evoca a destinação coletiva da coisa, em benefício conjunto de seu titular e da comunidade, visando a uma finalidade econômica relevante. Assim, mesmo que exista uma saída para a via pública, constatando-se dificuldade, insuficiência, inadequação ou, até mesmo, periculosidade do percurso, permitir-se á ao magistrado interpretar o dispositivo de forma extensiva, concedendo ao proprietário necessitado outra saída para que seu imóvel tenha a sua utilização ampliada e possa atender às necessidades de exploração econômica.

O direito de exigir passagem, sendo o pedido feito por uma pessoa jurídica ou física, ele é natural e absoluto para ambas as peças aqui descritas, contudo vale ressaltar e lembrar que, quando a passagem forçada do imóvel encravado é adquirida, esta não é registrada em

cartório imobiliário, sendo assim, insusceptível de usucapião, esta por sua vez não será gratuita, e sim onerosa independentemente do tipo de pessoa.

Conforme o § 1º da lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002: “Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem. ” Diante do referido parágrafo, Chaves de Farias e Rosenvald (2007, p.457) afirmam que:

Caso existam dois ou mais prédios pelos quais possa o proprietário do imóvel encravado abrir a sua passagem, o ônus incidirá sobre aquele em que o caminho mostrar se menos oneroso pelas circunstâncias naturais (art. 1285, § 1º, do CC). Para tanto, poderá mesmo ser necessária à realização de perícia para constatação de qual dos imóveis será escolhido para a passagem.

O novo código de processo civil brasileiro de 2015, traz do seu artigo 464 ao 480, disposições sobre as provas pericial, as quais possuem a intenção de auxiliar a convicção e na decisão do juiz do processo, com um conhecimento técnico o qual ele não há habilidades, ajudando então que ele tome uma decisão mais justa.

Tal importância da perícia pode-se observar em várias jurisprudências, como exemplo na apelação cível nº 1.0604.07.004859-9/001, emitida pela Comarca de Santo Antônio do Monte (2009, p. 144-151):

O MM. Juiz de primeiro grau (f.144/151) julgou procedente o pedido, obrigando a ré a dar acesso reclamado pelo autor à via pública, conforme laudo pericial juntado aos autos, sendo indenizado pelo suplicante de eventual prejuízo que lhe advenha com a abertura do caminho, arcando o requerido com o pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 15% sobre o valor da causa.

Como ressaltado, a perícia há um papel fundamental em processos do fato em questão, auxiliando nas decisões do juiz, pode se dizer que possivelmente a tecnologia em breve, poderá de mais uma nova forma auxiliar o judiciário, com o surgimento de drones aéreos, esses que por sua vez, poderão de uma forma mais célere, auxiliar na tomada de decisões do tipo em questão.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

São inúmeros os casos envolvendo a servidão e ou a passagem forçada, diante disso, observa-se que é muito importante saber diferenciar uma da outra, para então, saber o que pleitear junto ao judiciário em uma situação envolvendo um prédio, as duas podem ser consideradas direitos legais previstos na lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, nos seus respectivos artigos, os quais foram devidamente abordados neste trabalho.

A servidão teve sua origem histórica muito perceptível no que se refere ao meio e o direito, podendo ainda, ser notória sua evolução tanto no que se diz a servidão predial e a pessoal, sendo a predial, mais de acordo com o tema proposto, ou seja, pode-se perceber sua

origem então no Direito Romano, observando sua importância para a sociedade desde aquela época.

Pode-se compreender que a mesma, está ligada ao direito real em coisa alheia, em que os prédios envolvidos terão de pertencer a proprietários distintos, na situação de pertencerem ao mesmo proprietário, inexistirá então a servidão, ou no caso delas de passarem a pertencerem ao mesmo proprietário, ocorrerá a extinção da servidão, por sua vez, na servidão teremos os prédios servientes e os dominantes, onde o serviente cede um benefício, uso ou gozo de direito ao outro prédio, irá ceder à servidão, e o dominante, que será o prédio em que deseja obter a funcionalidade, destacando-se a importância da função social do prédio dominante, que tenha um aproveitamento sendo ele social ou econômico.

A servidão poderá ser constituída de quatro formas diferentes, e que uma vez constituída sua duração poderá ser eterna, desde que registrada em cartório de registro de imóveis, por meio de um contato, expondo a vontade das partes em comum acordo a sua constituição, não podendo simplesmente ser presumida, resumindo, a servidão então irá servir a coisa e não ao dono do prédio e não será inalienável.

Em seguida, pode-se concluir que o direito de vizinhança, existe no ramo do direito civil com intuito de fazer-se a uma boa e pacífica convivência entre vizinhos, respeitando as limitações, restrições e deveres para o uso das propriedades, ou seja, a adaptação do homem na convivência com o outro, sempre pautando pela lealdade e boa-fé, assim, disciplinando as relações jurídicas entre vizinhos, as obrigações recaem sobre uma coisa (*propter rem*).

A passagem forçada, outro tema abordado neste trabalho, pode ser compreendida como um assunto de grande importância no ramo da ciência jurídica, pertencente ao direito de vizinhança mencionado acima, há existência da função social, onde deve-se ter uma função social, como existente também na servidão, e que o prédio em questão deve se encontrar totalmente encravado, ou seja, sem acesso à rua, nascente ou porto, como disposto no art. 1285 do código civil, ou seja, sem qualquer saída para alguma via de passagem. Vale destacar ainda, que caso exista uma passagem precária, não poderá ensejar tal direito.

A passagem forçada pode ser considerada um dos temas mais importantes no direito de vizinhança, fazendo com que o direito de se locomover, ir e vir, seja válido em exercer a função social do imóvel devidamente encravado, podendo esse imóvel ser urbano ou rural, dando a estes o direito de ter um acesso livre, ao ser concedida tal passagem, o proprietário que solicitar a mesma, deverá indenizar o proprietário que ceder a passagem e arcar com as despesas da referida passagem a ser criada, respeitando as casas e plantações que existirem no terreno.

Diante o exposto, serão levados em considerações outros fatores para tal concessão da passagem forçada, como a de que o vizinho que sofrerá o constrangimento de ceder à passagem será aquele em que a forma seja mais natural, menos onerosa e fácil de solucionar o conflito, podendo ser feito ainda, uma perícia, para auxiliar na conclusão de qual vizinho ser o mais conveniente. Ainda, sobre a função social da propriedade e o imóvel totalmente encravado, em meio ao ordenamento pátrio e o direito privado, pode-se dizer então que, a propriedade exercerá sua função social, esta por sua vez sendo considerada a principal parte dos direitos reais.

O encravamento sempre estará ligado a um imóvel totalmente encravado, este será o fator em que se deverá levar em consideração, como mencionado na passagem forçada, o motivo do seu encravamento poderá advir de fatos distintos, como ação da natureza ou do homem, divisão do terreno em fragmentos por meio de testamento, ou outros fatores existentes. Contudo ressalta-se que o encravamento não pode ser procurado, ou seja, como exemplo o proprietário vender a sua passagem para via pública para outrem, este não terá o direito de solicitar passagem forçada.

Tal solicitação de direito, será realizado por meio de uma ação judicial, por meio de um procedimento comum ou por meio de um pedido de tutela de urgência, caso necessário, observando os preceitos estabelecidos no artigo 300 da lei 13.105 de 16 de março de 2015, ressaltando que será arbitrada indenização ao vizinho que servir a passagem.

Pode-se concluir que o prédio encravado poderá por sua vez ter como sua função social o aproveitamento econômico, este podendo vir ser representado na forma de pessoa jurídica, não fazendo com que ele não tenha direitos diferentes da pessoa física, o que pessoas leigas no assunto podem pensar, por levarem em consideração a situação econômica de uma propriedade com finalidade lucrativa. Sendo o direito de exigir no judiciário a passagem forçada natural para ambas às pessoas.

A passagem forçada no caso do encravamento econômico é um assunto que não pode ser ainda encontrado de forma específica no código civil, mas podendo ser adaptada e aplicada da mesma forma da passagem forçada comum, o encravamento econômico muito evoluiu no ramo da ciência jurídica, tendo em vista o crescimento das zonas urbanas e o surgimento de empresas em áreas não ocupadas, áreas estas podendo se encontrar encravadas.

Diante de toda evolução histórica demonstrada neste trabalho, pode-se notar que nos dias atuais a tecnologia tem se tornado muito presente na ciência jurídica, um aliado fundamental para o auxílio na agilidade de resolução dos conflitos, tornado os assim mais céleres, podendo atender o que se pleiteia de forma mais rápida, eficiente e menos onerosa.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial. Revista JUS BRASIL.** REsp 316336/ MS, Relator ARI PARGENDLER, 2005, Disponível em:
<https://stj.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/7196909/recurso-especial-resp-316336-ms-2001-0039356-0>. Acesso em: 23 abr. 2019.

_____. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul. **Recurso Especial. JUS BRASIL.** REsp 70016115818, Relator JOSÉ AQUINO FLORES DE CAMARGO, 2006, Disponível em:

<https://jus.com.br/artigos/17994/o-imovel-parcialmente-encravado-e-o-direito-a-passagem-forcada-sob-a-perspectiva-da-funcao-social-da-propriedade>. Acesso em: 23abr.2019.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro 4. Direito das Coisas**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

DE FARIAS, Cristiano Chaves ; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 4. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007.

FIUZA, César. **Curso Completo Direito Civil**. 14. ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2010.

FRAZÃO, Rick Leal. Imóvel encravado é pior que unha encravada. Jus Brasil. Disponível em: <<https://rick.jusbrasil.com.br/artigos/415217214/imovel-encravado-e-pior-que-unha-encravada>> .Acesso em: 25 Abr. 2019.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 2 Contratos em Espécie Direito Das Coisas Esquemático**. 4.ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil**. 41. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

MELLO, Cleyson de Moraes. **Curso de Direito Civil Direito das Coisas**. 01. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos ,2009.

SANTI, Murilo Arjona de. O imóvel parcialmente encravado e o direito à passagem forçada, sob a perspectiva da função social da propriedade. Jus Brasil. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/17994/o-imovel-parcialmente-encravado-e-o-direito-a-passagem-forcada-sob-a-perspectiva-da-funcao-social-da-propriedade>> . Acesso em: 20 abr. 2019

VADE Mecum: Ridel. 22.ed. São Paulo: Rideel, 2016.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direitos reais**. 14. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

