

SERVIDÃO DE PASSAGEM E DIREITO DE PASSAGEM FORÇADA DE TUBULAÇÕES: ANÁLISE DE QUESTÕES PERTINENTES À LUZ DA ORIENTAÇÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARANÁ

André Luiz Arnt Ramos

Doutor e Mestre em Direito pela UFPR. Pesquisador visitante junto ao Instituto Max Planck para Direito Comparado e Internacional Privado (Hamburgo, Alemanha). Membro do Grupo de Pesquisa Virada de Copérnico. Associado ao Instituto dos Advogados do Paraná e ao Instituto Brasileiro de Estudos em Responsabilidade Civil. Cofundador do Instituto Brasileiro de Direito Contratual. Professor da Universidade Positivo. Advogado.
E-mail: andre@arntramos.adv *Orcid:* <https://orcid.org/0000-0002-9010-6698>.

Sumário: Consulta – **1** Questão antecedente: servidão de passagem *versus* passagem forçada – **2** Natureza, interpretação e eficácia da autorização particular – **3** Inexistência de direito adquirido à passagem da tubulação – **4** Questões importantes, mas dependentes de instrução processual – **5** Conclusão

Consulta

Em atendimento à consulta formulada por João da Silva,¹ examinei, à luz do direito brasileiro, com ênfase à orientação do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, as questões de direito debatidas nos autos XXXXXXXXXXXXXXX segundo as narrativas constantes da inicial e da contestação. Especificamente, debrucei-me sobre:

- (i) a distinção entre servidão de passagem e direito de passagem forçada de tubulação;
- (ii) a natureza jurídica, os critérios de interpretação e a eficácia de termo particular padronizado de autorização para passagem de tubulações desde a ótica da servidão de passagem e da passagem forçada;

¹ Nome fictício, para preservar a identidade do consultante e o sigilo profissional.

- (iii) a aparente impertinência do argumento do réu acerca da aquisição do direito discutido pela passagem do tempo, tanto desde o prisma da servidão quanto da passagem forçada; e
- (iv) duas questões fático-jurídicas dependentes de instrução processual que ao subscritor parecem relevantes para a acolhida dos pedidos autorais, à luz de julgados de órgãos fracionários do TJPR.

Este parecer simplificado é dividido em cinco blocos. Os quatro primeiros são dedicados a cada uma das questões arroladas. O último, por fim, apresenta breves considerações conclusivas.

1 Questão antecedente: servidão de passagem *versus* passagem forçada

1.1 O enfrentamento das questões de direito discutidas nos autos XXXXXXXXXXXXXXXX exige o prévio discernimento entre dois direitos inconfundíveis, correspondentes a abordagens legais distintas às relações entre vizinhos:² (i) o direito real de servidão, que é um *jus in re aliena*, regido pelos arts. 1.378 e 1.389 do Código Civil; e (ii) o direito de passagem forçada de cabos e tubulações, o qual consiste em direito de vizinhança com natureza impositiva, disciplinado pelo art. 1.286 do mesmo Código.

1.2 Por intermédio da instituição de servidão, o proprietário de um imóvel – denominado *serviente* – tem seu direito parcialmente limitado em prol do titular ou possuidor de outro imóvel – designado *dominante* –, para que este tenha uma utilidade particular. Por sua natureza de direito real sobre a coisa alheia, a servidão pode ser livremente constituída a título oneroso ou gratuito, mediante ato de vontade que atenda às exigências legais de forma e seja levado a registro, ou ainda por usucapião.³

1.3 Já o direito de passagem forçada de cabos e tubulações corresponde ao dever legal que o titular de um imóvel tem de tolerar que o dono ou possuidor de imóvel vizinho isolado, mediante indenização cabal, acesse as redes de prestação de serviços essenciais, como distribuição de energia elétrica, telefonia, fornecimento de água e coleta de esgoto. Além da indenização, a lei exige textualmente que seja impossível ou excessivamente dispendioso ao imóvel isolado acessar

² V. DANTAS, F. C. San Tiago. *O conflito de vizinhança e sua composição*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972. p. 59.

³ V. ZANINI, L. E. Assis; OLIVEIRA, C. Maran de. Breves considerações sobre as servidões prediais no Código Civil de 2002. *Revista de Derecho Privado*, n. 37, 2019. p. 341.

as ditas redes por outro meio.⁴ É dizer: o Código Civil institui a possibilidade de constituição de direito oneroso de vizinhança sem submetê-la à livre convenção dos particulares, mediante “indenização que corresponde a uma verdadeira expropriação, feita em benefício de um prédio, o que vale dizer uma expropriação no interesse de um particular”.⁵

1.4 Essa diferenciação, além de amplamente reconhecida e sublinhada pela civilística brasileira, reverbera nas decisões dos Tribunais. É o que ilustra o acórdão pelo qual a 17ª Câmara Cível do TJPR julgou o Agravo de Instrumento nº 1.126.610-9, em janeiro de 2014:⁶

cumpra esclarecer que estamos diante de pedido de proteção de direito real de servidão e não de direito de vizinhança à passagem forçada. Enquanto esse último pressupõe um prédio encravado, com indispensável necessidade de saída para a via pública, nascente ou porto (art. 1.285, CC) – o que não é o caso; aquele visa à concessão de uma facilidade maior ao prédio dominante, prescindindo esteja o mesmo encravado. Vale dizer: “o direito à passagem forçada compete ao proprietário de prédio rústico, ou urbano, que estiver encravado em outro, sem saída para a via pública, fonte ou porto”. Por outro lado, a “servidão é direito real sobre coisa alheia, que possibilita àquele que não é o proprietário do bem imóvel a sua utilização, para que possa tirar proveito legítimo”.

1.5 As categorias em comento, mesmo que semelhantes à primeira vista, são inteiramente diversas. Em razão do aparente baralhamento delas pelo embate entre a narrativa autoral e a contestatória apresentada nos autos XXXXXXXXXXXXXXX, as questões de direito que os permeiam serão examinadas desde a perspectiva tanto da servidão quanto do direito de vizinhança, sem olvidar da qualidade jurídica do termo particular de adesão para autorização à passagem de encanamento de esgoto colacionado ao caderno processual.

2 Natureza, interpretação e eficácia da autorização particular

2.1 A autorização particular para passagem das tubulações de esgoto tem natureza de negócio jurídico gratuito e benéfico. Nesta qualidade, deve ser interpretada

⁴ V. MONTEIRO FILHO, C. E. Rêgo. O direito de vizinhança no Novo Código Civil. *Revista da EMERJ*, p. 164-165, fev./jun. 2002. Edição especial: Anais do EMERJ Debate o Novo Código Civil – Parte I.

⁵ DANTAS, F. C. San Tiago. *O conflito de vizinhança e sua composição*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972. p. 262.

⁶ TJPR. AI nº 1.126.610-9, 17ª Câmara Cível. Rel. Des. Lauri Caetano da Silva, j. 29.1.2014.

restritivamente, como determina o art. 114 do Código Civil brasileiro, expressão legislativa da diretriz de hermenêutica contratual *favor debitoris*: “Art. 114. Os negócios jurídicos benéficos e a renúncia interpretam-se estritamente”.

2.2 A literatura especializada é firme em repudiar a interpretação expansiva de negócios gratuitos, na forma da lei. A propósito do tema, Marcelo Vincenzi explica:

o critério que determina favorecer o obrigado (*favor debitoris*) nos contratos a título gratuito constitui expressão do mesmo princípio equitativo. Em tais contratos, busca-se compor os interesses de credor e obrigado no sentido de possibilitar ao primeiro auferir o máximo resultado útil exigindo-se do segundo o menor sacrifício possível. Essa harmonização privilegia, em última instância, a posição do obrigado, dado que o sacrifício econômico da prestação não encontra correspondente.⁷

2.3 No caso em análise, o documento não apenas caracterizaria liberalidade precária, como também, segundo a argumentação do *réu*, uma renúncia à indenização prevista pelo art. 1.286 do Código Civil. O texto do instrumento, todavia, contém nenhuma alusão à renúncia ou dispensa de indenização, tampouco insinuações neste sentido. E a renúncia, como regra geral, deve ser expressa.⁸ Via de consequência, pela *ratio* do art. 114 do Código Civil e pela ausência de qualquer traço de renúncia, não se pode assumir que o autor tenha abdicado da compensação financeira que lhe assegura o art. 1.286 do Código.

2.4 Ademais, por sua estrutura textual, com indicação de campo para preenchimento manual, caracteriza termo produzido unilateralmente, a comportar interpretação benéfica ao aderente. Trata-se de aplicação direta da diretriz de hermenêutica contratual *interpretatio contra proferentem vel stipulatorem*, de resto repisada pela Lei da Liberdade Econômica, de natureza declaratória e interpretativa,⁹ na inovação promovida no art. 113, § 1º, IV, do Código Civil:

⁷ VICENZI, M. *Interpretação do contrato*. São Paulo: RT, 2011. p. 157.

⁸ MEIRELES, R. V. O negócio jurídico e suas modalidades. In: TEPEDINO, G. (Coord.). *O Código Civil na perspectiva civil-constitucional*: Parte Geral. Rio de Janeiro: Renovar, 2013. p. 240.

⁹ É o que estabelece seu art. 1º, §1º: “Art. 1º Fica instituída a Declaração de Direitos de Liberdade Econômica, que estabelece normas de proteção à livre iniciativa e ao livre exercício de atividade econômica e disposições sobre a atuação do Estado como agente normativo e regulador, nos termos do inciso IV do caput do art. 1º, do parágrafo único do art. 170 e do caput do art. 174 da Constituição Federal. §1º O disposto nesta Lei será observado na aplicação e na interpretação do direito civil, empresarial, econômico, urbanístico e do trabalho nas relações jurídicas que se encontrem no seu âmbito de aplicação e na ordenação pública, inclusive sobre exercício das profissões, comércio, juntas comerciais, registros públicos, trânsito, transporte e proteção ao meio ambiente”.

Art. 113. Os negócios jurídicos devem ser interpretados conforme a boa-fé e os usos do lugar de sua celebração.

§1º A interpretação do negócio jurídico deve lhe atribuir o sentido que: (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) [...]

IV - for mais benéfico à parte que não redigiu o dispositivo, se identificável; e (Incluído pela Lei nº 13.874, de 2019) [...].

2.5 Com a positivação deste comando hermenêutico, operou “uma ampliação de tutela dos aderentes negociais e contratuais, aqueles para quem o conteúdo do negócio jurídico é imposto”.¹⁰ De mais a mais, a interpretação do negócio jurídico compreende não só as manifestações de vontade externadas quando de sua conclusão, como também as circunstâncias que lhes envolvem. No caso dos autos, ao que tudo indica, a área em que situados os imóveis se encontra em progressiva urbanização, com tendencial ampliação das redes de prestação de serviços essenciais – inclusive de coleta de esgoto. Assim, para além da ausência de alusão à perpetuidade ou a qualquer vocábulo que designe renúncia ou abdicação à compensação financeira, o documento se adstringe à transitória situação de precariedade do atendimento dos imóveis da região pela rede pública de coleta de esgoto.

2.6 O documento não manifesta consentimento do autor com o exercício do direito de passagem forçada de tubulação de esgoto por seu imóvel, menos ainda renúncia à indenização que a lei assegura. Senão pelos motivos arrolados *supra*, certamente pela ausência de demonstração – em rigor, sequer de indícios e insinuações – da *impossibilidade* ou da *excessiva onerosidade* elencadas pelo art. 1.286 do Código Civil como requisitos indispensáveis à imposição da passagem ao imóvel vizinho.

2.7 O termo tampouco basta para constituir servidão de passagem – a qual, sim, é voluntária e passível de instituição gratuita –, por não atender à exigência de forma pública prescrita pelo art. 108 do Código Civil,¹¹ menos ainda à de registro na matrícula da coisa, sabidamente indispensável para a constituição de direitos reais sobre bens imóveis. A propósito, esclarece Orlando Gomes: “A servidão é um direito real imobiliário. Ora, entre nós, os direitos reais sobre imóveis não se constituem senão pelo competente registro”.¹² Mais especificamente, a autorização particular desatende aos requisitos do art. 1.378, parte final, do Código

¹⁰ TARTUCE, F. A. “Lei da Liberdade Econômica” (Lei n. 13.874/2019) e as principais mudanças no âmbito do direito contratual. *Revista Jurídica Luso-Brasileira*, Lisboa, ano 6, n. 1, 2020. p. 1009.

¹¹ “Art. 108. Não dispondo a lei em contrário, a escritura pública é essencial à validade dos negócios jurídicos que visem à constituição, transferência, modificação ou renúncia de direitos reais sobre imóveis de valor superior a trinta vezes o maior salário mínimo vigente no País”.

¹² GOMES, O. *Direitos reais*. 21. ed., rev. e atual. Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 303.

Civil: “Art. 1.378. A servidão [...] constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis”.

2.8 A consideração cuidadosa das matérias jurídicas discutidas à luz da narrativa das partes leva, por todo o exposto, à conclusão de que o termo assinado pelo autor nada é além de um ato documentado de tolerância. Um ato, por consequência, precário e insuficiente à caracterização de qualquer direito perene para o réu, como explica, novamente, Orlando Gomes:

Importante, também, do ponto de vista prático, é a distinção entre as servidões e os atos de tolerância. Não raro, o proprietário de um prédio permite que o vizinho pratique nele determinados atos sem ter, porém, a intenção de constituir em seu favor um direito. Esses atos de tolerância são eminentemente precários. Sua repetição não enseja servidão. A todo tempo podem ser proibidos. Jamais constituirão objeto de um direito, mesmo quando, aparentemente, possam dar a impressão de que se trata de uma servidão, como é, por exemplo, o caso do trânsito tolerado por simples cortesia.¹³

2.9 Essa advertência repercute na jurisprudência dos Tribunais brasileiros, como ilustra o acórdão pelo qual o Tribunal de Justiça de Minas Gerais, por sua 17ª Câmara Cível, julgou a Apelação Cível nº 10024103122610001, em setembro de 2018. Na ocasião, discutia-se o restabelecimento de tubulação de esgoto que cortava imóvel vizinho, com lastro em autorização particular, mas fora obstruída por iniciativa da dona do bem onerado. Sobre a qualidade precária e revogável *ad nutum* da autorização para passagem da tubulação, a Corte mineira assim decidiu:¹⁴

No caso em espeque, tem-se que os autores já possuíam o direito de passagem do esgoto, anteriormente, contudo, em razão de desentendimentos houve o impedimento. [...]

A prova técnica muito bem elaborada em 64 laudas afirma, diferentemente do alegado pela parte apelante, que a rede “não se encontra dentro dos parâmetros técnicos” (f.246), concluindo pelas alternativas existentes no imóvel: [...]

- a) Por bombeamento;
- b) Através de fossa séptica;

¹³ GOMES, O. *Direitos reais*. 21. ed., rev. e atual. Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 297.

¹⁴ TJMG. AC nº 10024103122610001, 17ª Câmara Cível. Rel. Des. Amauri Pinto Ferreira, j. 27.9.2018.

c) Direcionamento para o imóvel da Ré (gravidade)” [...]

Assim, em que pese a parte apelada ter consentido por algum tempo a passagem em seu imóvel, fato é, que existindo meio mais adequado, não sendo a única opção de passagem do esgoto, não há razões para continuar tolerando referida situação. Com efeito, ressalto que a rede de esgoto ali existente não está dentro da norma técnica e também não se trata de passagem de tubos subterrâneos, ao contrário, estão expostos de forma visível, logo, não existe a obrigatoriedade de concessão pela parte da ré/vizinha.

Neste contexto, a meu ver, trata-se de ato de mera permissão e tolerância que não enseja servidão.

2.10 À parte a questão atinente à irregularidade da tubulação existente – a qual será discutida adiante, entre as “questões importantes, mas dependentes de instrução processual” –, a decisão não dá margem a dúvidas quanto à validade e à eficácia de autorização particular para passagem da tubulação.

2.11 Destarte, por uma ou outra das qualificações jurídicas contempladas pelo embate travado nos autos XXXXXXXXXXXXXXX, o instrumento particular de autorização não gera os efeitos que lhe atribui o requerido.

3 Inexistência de direito adquirido à passagem da tubulação

3.1 O réu alega ter direito adquirido à passagem da tubulação de esgoto pelo imóvel do autor “em razão do longo período [de cinco anos] em que perdura”. O argumento é insustentável tanto pela ótica do direito de passagem forçada de tubulações quanto das servidões.

3.2 A um, é despropositado falar em direito adquirido à passagem forçada das tubulações porque se trata de posição jurídica *condicionada* conferida pela lei sem qualquer referência ao decurso do tempo. Como visto, o art. 1.286 do Código Civil o garante sempre que (i) “de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa” a destinação dos efluentes do imóvel isolado; e (ii) quando paga indenização cabal, “que atenda, também, à desvalorização da área remanescente”. Ausentes tais requisitos, dos quais não fala a autorização providenciada pelo proprietário anterior, tampouco a contestação do réu, descabe falar no direito em questão e no correspondente dever de tolerância.

3.3 Mesmo que pudesse ser diferente, é sabido que a natureza obrigacional (*de vizinhança*) do direito de passagem forçada de cabos e tubulações obsta sua aquisição pela usucapião: “por não se tratar de direito real, mas sim de direito

obrigacional, a passagem forçada não está sujeita à aquisição da propriedade por meio da usucapião”.^{15 16}

3.4 Até seria possível ao réu arguir que a passagem do tempo superou o prazo prescricional para exigência da remoção das tubulações ou que o comportamento objetivo do autor induziria a *supressio* da prerrogativa correspondente. Mas não apenas inexistiu argumentação neste sentido, como seria improcedente se existisse, pela largueza do prazo prescricional aplicável – decenal, pela incidência do art. 205 do Código Civil – e pela tomada de providências voltadas à retirada das tubulações – notificação extrajudicial, comunicação à Sanepar e ajuizamento de ação judicial.

3.5 A dois, é inútil vindicar direito adquirido à servidão de passagem das tubulações subterrâneas pelo decurso do tempo por pelo menos três razões.

3.6 Em primeiro lugar: a usucapião – i.e.: aquisição de direito real pelo exercício de posse qualificada ao longo de tempo prescrito em lei – somente alcança servidões aparentes, conforme explicitado pelo art. 1.379, parte inicial, do Código Civil – “O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente” – e, mais remotamente, por orientação consagrada pela Súmula nº 415 do STF,¹⁷ simétrica a lição da literatura: “O uso prolongado de uma serventia, sem oposição, faz presumir o consentimento do proprietário vizinho. Esta presunção não cabe quando a serventia não tem sinais exteriores de existência”.¹⁸

3.7 Em segundo lugar: mesmo que se pudesse considerar que a autorização particular assinada pelo autor consistisse em justo título, o tempo necessário para aquisição de direito à servidão de passagem seria de dez anos (o dobro do verificado no caso), conforme parte final do mesmo dispositivo: “Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião”.

3.8 Em terceiro lugar, enfim: se houve autorização precária do proprietário do imóvel afetado ao antigo proprietário do terreno contíguo, o uso de seu subsolo para passagem das tubulações é coberto por ato de *permissão ou tolerância*, o qual não induz posse e corta pela raiz qualquer possibilidade de se cogitar de usucapião, conforme art. 1.208 do Código Civil: “Art. 1.208. Não induz posse

¹⁵ TJPR. AC nº 445.341-6, 18ª Câmara Cível. Rel. Des. Ruy Muggiatti. DJ, 14 mar. 2008.

¹⁶ O mesmo posicionamento já foi externado pela 17ª Câmara Cível: “Ademais, por não se tratar de direito real, mas sim de direito obrigacional, a passagem do esgoto não está sujeita à aquisição da propriedade por meio de usucapião” (TJPR. AC nº 770.600-5, 17ª Câmara Cível. Rel. Des. Mario Helton Jorge, j. 27.7.2011).

¹⁷ “Súmula 415. Servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória”.

¹⁸ GOMES, O. *Direitos reais*. 21. ed., rev. e atual. Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2012. p. 302.

os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou a clandestinidade”. A 17ª Câmara Cível do TJPR, sob relatoria do Des. Fernando Wolff Filho, exarou idêntico entendimento ao julgar a Apelação Cível nº 0022126-38.2015.8.16.0021, em 29.5.2019:¹⁹

Por outro lado, relativamente à alegada usucapião da servidão, tal como já dito pela juíza de direito, “se a autora foi autorizada a usar pela antiga proprietária e não há sequer alegação de reversão nesta posse, não quer dizer que tem a posse como dona, necessária para o usucapião”.

Isto é, segundo negócio verbal firmado entre os autores e os anteriores proprietários do imóvel vizinho (serviente), foi autorizada a passagem de tubulação pelo imóvel em junho de 1994, conforme depoimento constante em escritura pública (mov. 1.25) e confirmado em audiência pela Srª Maria Magali Ferri. Essa autorização/tolerância dos proprietários anteriores, porém, acaba por descaracterizar a posse dos autores, retirando-lhes o *animus domini*, nos termos do art. 1.208 do CCB.

E, como não se tem notícia da inversão do caráter dessa posse – o recurso sequer se volta contra esse fundamento da sentença, aliás –, impossível reconhecer-se a usucapião em favor dos autores, já que a posse, até prova em contrário, permanece com as mesmas características com que foi adquirida.

3.9 Destarte, não há direito adquirido à passagem forçada ou à servidão de passagem, pelo desatendimento dos requisitos legais pertinentes a ambas as figuras.

4 Questões importantes, mas dependentes de instrução processual

4.1 Impossibilidade ou excessiva onerosidade na ligação direta à rede de esgoto *ou* de recurso a uma das alternativas apresentadas pelo laudo técnico.

4.1.1 Os julgados proferidos pelo TJPR em casos semelhantes se apegam a dois fatores-chave: (i) (in)existência de prova suficiente da impossibilidade ou excessiva onerosidade da ligação direta entre o imóvel em cujo benefício se quer

¹⁹ TJPR. AC nº 0022126-38.2015.8.16.0021, 17ª Câmara Cível. Rel. Des. Fernando Paulino da Silva Wolff Filho, j. 29.5.2019.

instituir a passagem da tubulação e a rede de esgoto; e (ii) impossibilidade ou excessiva onerosidade, para o titular do prédio em cujo benefício se quer instituir a passagem da tubulação, relativamente ao implemento de solução alternativa.

4.1.2 A primeira parte do primeiro fator, pela clareza com que aparece no texto do art. 1.286 do Código Civil, *tende* a ser abordada de modo consistente e previsível, no sentido desenhado pelo Des. Fernando Wolff Filho, da 17ª Câmara Cível, ao julgar a Apelação nº 0022126-38.2015.8.16.0021:²⁰

Em relação à passagem forçada de tubulação, determina expressamente o art. 1.286 do CCB que o proprietário vizinho só é obrigado a tolerá-la “quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa”.

Não há nenhuma prova nos autos, todavia, que ateste a impossibilidade ou excessiva onerosidade na ligação direta entre o imóvel dos autores e a rede de esgotos, sem passagem pelo imóvel dos réus.

O próprio estudo topográfico feito pela Sanepar (mov. 1.27), com base no qual os autores sustentam a impossibilidade de conexão de seu imóvel à rede de esgoto devido ao reconhecimento de declividade negativa, demonstra que todos os imóveis lateralmente vizinhos ao imóvel do autor possuem ligação direta com a rede. Esse fato, por lógica, vai de encontro à tese dos autores, pois os imóveis que estão em situação similar à sua conectam-se diretamente à rede de esgotos, apesar da declividade negativa.

4.1.3 Sua segunda parte, entretanto, é aplicada com menor uniformidade.

4.1.4 De um lado, alguns julgados, como o indicado acima, leem a excessiva onerosidade desde o ponto de vista predominantemente econômico. Deste modo, admitem que custos módicos de implantação de soluções diversas da passagem da tubulação pelo terreno vizinho sejam insuficientes à sujeição de seu proprietário a tolerá-la. É o que se vê do acórdão supratranscrito: “quanto ao valor de uma estação doméstica de bombeamento de esgoto [...], o custo giraria em torno de R\$1.500,00 e R\$2.000,00, o que não é suficiente para representar excessiva onerosidade”.

4.1.5 De outro, há decisões que preferem tomá-la em perspectiva mais ampla (diz-se *jurídica*). Assim, admitem que custos módicos nem sempre significam

²⁰ TJPR. AC nº 0022126-38.2015.8.16.0021, 17ª Câmara Cível. Rel. Des. Fernando Paulino da Silva Wolff Filho, j. 29.5.2019.

ausência de onerosidade excessiva. É o que se vê em acórdão proferido pela 18ª Câmara Cível, sob relatoria do Des. Péricles Bellusci de Batista Pereira, quando do julgamento da Apelação Cível nº 0006085-35.2011.8.16.0021, em setembro de 2019. Na ocasião, debatia-se a possibilidade de imposição da passagem forçada de esgoto mediante reativação de tubulação já existente no imóvel vizinho:

Como se vê, a legislação civilista admite que o proprietário tolere a passagem de tubulações desde que não reste demonstrada outra possibilidade ou se esta outra forma se mostrar excessivamente onerosa se comparada com a instalação no terreno vizinho.

No caso dos autos, a prova produzida com essa entonação, visto que demandou subsídios técnicos, concluiu que as partes têm, com relação à destinação das águas pluviais, duas alternativas possíveis no imóvel, quais sejam: utilização de bomba de recalque e passagem pelo terreno vizinho. [...]

Dessa forma, ante o conjunto probatórios [sic] nos autos, mais injusto seria impedir os autores/apelantes de desfrutarem de uma tubulação já existente, construída com autorização do proprietário anterior, para impor que se socorram de uma bomba de recalque que supra o declive do terreno, *aumentando significativamente o valor da luz e correndo o risco de inundações nos dias de falta de energia elétrica, refletindo a onerosidade excessiva combatida pelo art. 1.226 [sic] do Código Civil.*²¹

4.1.6 A diferente hermenêutica da excessiva onerosidade demandada pelo art. 1.286 do Código Civil como condição para a existência do direito de passagem forçada da tubulação recomenda zelo na instrução processual. Especialmente no sentido de, se realmente inviável uma ligação direta do imóvel do réu à rede de esgoto, demonstrar a viabilidade técnica e econômica das alternativas indicadas pelos laudos técnicos, bem como sua pouca onerosidade (em sentido amplo) para o requerido.

4.2 Irregularidade das tubulações existentes:

4.2.1 O acervo de decisões do TJPR acerca das matérias objeto desta consulta contém outra questão que pode ser lateralmente explorada na instrução processual: a irregularidade das tubulações existentes. O tema foi contemplado

²¹ TJPR. AC nº 0006085-35.2011.8.16.0021, 18ª Câmara Cível. Rel. Des. Péricles Bellusci de Batista Pereira, j. 10.4.2019.

no acórdão pelo qual a 18ª Câmara Cível, novamente sob relatoria do Desembargador Péricles Batista Pereira, julgou o Agravo de Instrumento nº 0030947-55.2019.8.16.0000. Embora o desfecho do julgado tenha sido desfavorável aos pedidos autorais nos autos em análise, o voto do relator sinalizou que desconformidades dos encanamentos existentes podem corroborar o pedido de remoção formulado pelo autor. Diz o acórdão:

da análise dos documentos que instruem o recurso, laudo técnico, acompanhado de uma prancha (mov. 1.10 e 1.11), é possível extrair que a tubulação utilizada pelo autor/agravado no terreno vizinho não atende os requisitos necessários para se manter da mesma forma que se encontrava no momento da obstrução.

Sobre isso, o laudo realizado destacou: 'a rede formada pela linha dupla de tubulação, que dá vazão ao escoamento de águas e esgoto, originados dos lotes nº 3 e 4, estava executada e instalada no lote nº 11 de propriedade de Nádía Jacqueline Cussolin *em desconformidade técnica*' (mov. 1.10, destaquei).

Em evidência se extrai do laudo o lançamento de água direto no imóvel do réu/agravante, denominado ponto 03. Salta os olhos o fato de ocorrer o despejo 'a céu aberto', tendo em vista que não há nenhuma conexão para atender este fluxo, situação que deve ser refeita nos padrões exigidos. [...]

Plausível, assim, que a exigência da passagem forçada almejada pelo autor/agravado respeite as diretrizes necessárias para sua implementação.

E mais, não se pode olvidar que a canalização deve ser arcada por aquele que será beneficiado, no caso, o autor/agravado.²²

4.2.2 A depender da qualidade das provas que se consiga produzir acerca de eventuais desconformidades, é possível argumentar que os reparos necessários ao aproveitamento da tubulação existente trariam mais incômodos evitáveis ao autor que ao réu. Esta linha guardaria paralelismo com as diretrizes estabelecidas por San Tiago Dantas para a composição de conflitos de vizinhança – nomeadamente: (i) dever de tolerar incômodos normais, (ii) manutenção de atividades normais, mesmo que incômodas, se impossível reduzir suas inconveniências; (iii) dever de tolerar incômodos inevitáveis à luz da primazia do interesse coletivo, mediante indenização cabal; (iv) dever de interromper atividades incômodas não justificadas

²² TJPR, AI nº 0030947-55.2019.8.16.0000, 18ª Câmara Cível. Rel. Des. Péricles Bellusci de Batista Pereira, j. 11.9.2019.

no interesse coletivo; e (v) dever de interromper atividades industriais que tornem prédios próximos inabitáveis.²³

4.2.3 A problemática da irregularidade da tubulação existente pode importar, ainda, para minorar o risco de improcedência dos pedidos mandamentais e condenatórios, com fundamento no já mencionado acórdão pelo qual a 18ª Câmara Cível julgou a Apelação nº 0006085-35.2011.8.16.0021. O órgão fracionário do TJPR, na ocasião, consignou que:

Em tempo, não comporta acolhimento a insurgência da ré/apelada quando pleiteia indenização a fim de tolerar a passagem da tubulação no seu imóvel.

Uma porque, a tubulação pluvial já existe, conforme o próprio laudo indica basta uma reativação. Mesmo que sejam necessárias algumas benfeitorias para o seu real funcionamento, a ré/apelada não sofrerá maiores prejuízos, lembrando que qualquer benfeitoria necessária para realizar o ligamento deve ser custeada pelos autores/apelantes.

Duas porque, a passagem da tubulação é indicada na lateral do terreno da ré/apelada, e, de acordo com os termos exarados nos autos, não há qualquer edificação, visto que o local em questão está restrito a uma faixa de 1,00 metro de piso bruto.²⁴

4.2.4 Por fim e no mesmo escopo, importa direcionar a instrução processual para, mesmo em caso de identificação de irregularidades de pequena monta, demonstrar que o traçado da tubulação em qualquer caso gera incômodos e prejuízos superlativos ao autor.

5 Conclusão

5.1 As conclusões obtidas por este parecer simplificado são resumidas a seguir, em correspondência a itens e subitens destrinchados pelas seções precedentes:

- (i) Embora baralhados pela teoria e pela prática civil, *servidão de passagem* e *passagem forçada de cabos e tubulações* são categorias jurídicas inconfundíveis. A primeira, de livre instituição observadas as

²³ DANTAS, F. C. San Tiago. *O conflito de vizinhança e sua composição*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972, *passim*.

²⁴ TJPR. AC nº 0006085-35.2011.8.16.0021, 18ª Câmara Cível. Rel. Des. Péricles Bellusci de Batista Pereira, j. 10.4.2019.

balizas e formalidades legais, é direito real sobre coisa alheia, regido pelos arts. 1.378 e 1.389 do Código Civil. O segundo é direito de vizinhança, de cariz impositivo, condicionado à verificação dos requisitos legais da justa indenização e da impossibilidade ou excessiva onerosidade de solução diversa, disciplinado pelo art. 1.286 do mesmo Código.

- (ii) O termo particular padronizado de autorização para passagem de tubulações consubstancia negócio jurídico benéfico que veicula ato precário de tolerância. Sua elaboração unilateral e sua natureza gratuita impõem interpretação estrita e favorável ao aderente, conforme prescrito pelos arts. 114 e 113, §1º, IV, do Código Civil, sendo juridicamente inadmissível entendê-lo como constituição de direito perpétuo ou como renúncia de qualquer sorte. Ademais, por não aludir aos requisitos do art. 1.286 do Código Civil, o documento é insuficiente para sequer subsidiar que se cogite de reconhecimento do direito à passagem forçada da tubulação. Na mesma esteira, pelo conteúdo precário e por não ter forma pública, tampouco ter sido levado a registro, não caracteriza constituição de servidão de passagem, *ex vi* do art. 1.378 do Código.
- (iii) Os cinco anos transcorridos desde a autorização precária ao proprietário anterior do imóvel vizinho para passagem das tubulações não ensejam direito adquirido. O direito de passagem forçada de tubulações tem natureza obrigacional. Logo, é insuscetível de usucapião e impassível de aquisição pelo simples exercício ao longo do tempo. Em tese, seria possível discutir a prescrição ou a *supressio* da prerrogativa de o proprietário do imóvel onerado exigir a remoção dos encanamentos. Todavia, na concretude do caso analisado, o prazo prescricional decenal aplicável (art. 205 do Código Civil) está longe de transcorrer. E a contestação sequer cogita da *supressio*, a qual é matéria que não pode ser conhecida de ofício. Já a servidão, como direito real, pode ser adquirida por exercício continuado, manso e pacífico ao longo do tempo em lei, por intermédio da usucapião. Porém, é necessário que o uso: (a) seja *aparente*, como se extrai do art. 1.379 do Código Civil, (b) não seja contestado por notificações extrajudiciais ou medidas judiciais, (c) não se sustente em ato de permissão ou tolerância, o qual não induz posse conforme art. 1.208 do Código Civil, e (d) na presença de justo título, perdue por pelo menos 10 anos. E nada disso se verifica, *smj.*, nos autos analisados, em que sequer há alegação específica de usucapião.

- (iv) À parte tais questões eminentemente jurídicas, três pontos dependentes de instrução processual podem ser explorados oportunamente no feito para, à luz de decisões do TJPR, maximizar as perspectivas de sucesso dos pedidos autorais: (a) impossibilidade ou excessiva onerosidade na ligação direta à rede de esgoto *ou* de recurso a uma das alternativas apresentadas pelo laudo técnico; e (b) irregularidade ou desconformidade técnica das tubulações hoje existentes.

Informação bibliográfica deste texto, conforme a NBR 6023:2018 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT):

RAMOS, André Luiz Arnt. Servidão de passagem e direito de passagem forçada de tubulações: análise de questões pertinentes à luz da orientação do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. *Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil*, Belo Horizonte, v. 32, n. 2, p. 245-259, abr./jun. 2023. DOI: 10.33242/rbdc.2023.02.009.

Recebido em: 01.10.2021

Aprovado em: 03.11.2021