MODELO DE PETIÇÃO

AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE.

**SERVIDÃO DE PASSAGEM. INEXISTÊNCIA.**

**ACESSÍVEL POR VIA PÚBLICA ASFALTADA E ILUMINADA.**

**INSPEÇÃO JUDICIAL. PROVA PERICIAL. ALEGAÇÕS FINAIS**

Rénan Kfuri Lopes

Exma. Sra. Juíza de Direito da ... Vara Cível da Comarca de ...

PJe ...

(nome) e (nome), corréus, pelo comum advogado *in fine* assinado, nos autos epigrafados da “*ação de reintegração de posse*” promovida por (nome), autora, vêm, respeitosamente, apresentar suas razões finais escritas [CPC, art. 364, §2º], pelos fatos e fundamentos aduzidos a seguir[[1]](#footnote-1):

**I- BREVE ESCORÇO DOS AUTOS**

**A “*PETIÇÃO INICIAL*”**

1. Em apertada síntese, destila-se da peça vestibular que o fundamento basilar da presente “*ação de reintegração de posse com pedido liminar*” está lastreado na edificação de uma porteira fechada e com cadeado pelos litisconsortes [ora peticionários] que, *in these*, estaria impedindo o acesso à residência da autora/“...”, sito na Rua ..., n. ..., Bairro ..., ... [...].

2. Requereu em sede de liminar fosse retirada a porteira e como pleito de fundo a “*reintegração na posse da servidão à autora e demais usuários da via de acesso suprimida*” [sic. Id. ...].

**A “*AUDIÊNCIA DE JUSTIFICAÇÃO*”**

3. Regularizada a petição inicial [Id. ...], este d. juízo designou audiência de justificação para inquirição de 02 [duas] testemunhas, Sr. ... e Sra. ... [Id. ...].

4. Na audiência realizada em “...” a testemunha “...” disse que é vizinho da autora e que existem 02 [dois] caminhos para se chegar à sua residência, assim como para se chegar ao imóvel da autora, [i] uma pela via pública da Rua ... e [ii] outra atravessando o terreno de propriedade da corré ..., *in litteris*:

“...*que o depoente chega em sua casa pela Rua ... e a porteira foi colocada na Rua ...; que a requerente para chegar na sua casa pode fazer o mesmo trajeto do depoente; que o acesso que o Depoente utiliza é pela via pública e o aceso da Requerente é pela Rua ...; que o Depoente acha que dá para a Requerente chegar na sua casa independente dessa porteira; que é tradição dessa família que mora no local há 100 anos, chegar no local pela Rua ...;...*

*que a distância da casa da Dona ... até a Rua ... é de 20 metros e que essa rua é usada pelo Depoente para chegar até a sua casa..*.*omissis*...” [Id. ...]

5. Da mesma maneira a testemunha “...” disse que existem 02 [dois] trajetos para se chegar à residência da autora; através da via pública ou passando dentro da propriedade da litisconsorte ..., expressis verbis:

“...*que conhece as partes; que conhece o imóvel onde reside a Requente; que para chegar em casa a Requerente passa pela Rua ... e, depois, pela Rua ..., ou então pela Rua ..., onde a Depoente tem casa;...que essa ruazinha tem iluminação pública e entrada de padrões da COPASA e CEMIG;...que em qualquer um desses caminhos a requerente chega na frente da casa dela; que é mais perto passar pela porteira para chegar na casa da Requerente; que a distância entre os dois trajetos é só um pouco diferente...omissis*...” [Id. ...]

6. Ainda na audiência este d. juízo deferiu parcialmente a liminar, apenas para determinar que a porteira permanecesse sempre aberta, encostada e sem cadeado [Id. ...].

**A COMUM “*CONTESTAÇÃO*”**

7. Os litisconsortes apresentaram sua comum contestação [Id’s. ..., ..., ..., ..., e ...] rechaçando a pretensão autoral de utilização [por mera comodidade] da propriedade da corré “...” como passagem para sua residência, ao invés de utilizar as vias públicas do Bairro.

8. A uníssona realidade de que não há obstrução de servidão de passagem para a autora chegar à sua residência foi categoricamente demonstrada na peça de resistência.

9. Tanto a narrativa das partes, documentos instrutórios e depoimentos prestados pelas testemunhas sedimentaram que existem 02 [dois] caminhos para se chegar à residência da autora: através da via pública [Rua ...] ou pela “*ruazinha*”, por dentro da propriedade privada da litisconsortes “...”, local que instalada a “*porteira*”.

10. E como a pretensão reintegratória da autora não prospera sob nenhum aspecto legal, sobremaneira por sequer ventilar que o imóvel onde reside se encontra em local encravado; os corréus requereram a improcedência total da ação, pois as “*servidões*” visam a utilidade objetiva decorrente da necessidade de uso da propriedade alheia como única alternativa de acesso ao imóvel, não os meros interesses pessoais de cada indivíduo, especialmente por existir acesso tranquilo, livre e estruturado à residência através da via pública.

**A “INSPEÇÃO JUDICIAL” REALIZADA**

11. De forma objetiva, o auto de inspeção foi claro ao afirmar “...*que a Rua ... é cascalhada, com postes da rede elétrica, com iluminação. Esta rua dá acesso à Rua..*.” [sic. Id’s. ..., ...].

12. Essa inspeção deixou provado nos autos que a autora reside na Rua ... e para chegar em sua residência existe uma via pública através da Rua ..., que:

- não há obstrução de servidão de passagem para a autora chegar à sua residência, pois pode ter acesso pela Rua ..., uma via pública cascalhada e com iluminação pública, e;

- a residência da autora não se encontra em local encravado, tendo acesso através de via pública, aliás, ao lado da Rua ..., conforme anexos fotográficos que acompanham o “*Auto de Inspeção*”.

**O “LAUDO PERICIAL” ELABORADO**

13. O *expert* nomeado por este d. juízo elaborou seu laudo pericial [Id. ...] em conformidade com a narrativa desenvolvida no bojo do processo pelos corréus, confirmando os seguintes pontos:

- o imóvel da autora tem registro de água e luz e acesso pela Rua ... n. ...;

- o acesso é totalmente asfaltado e independente;

- o local é dotado de infraestrutura urbana com fácil acesso pela MG ... e acesso secundário;

- o caminho entre a porteira até a casa é de terra, tem mata-burro e se trata de um acesso.

14. Assim concluiu o profissional habilitado: “*O imóvel dos autores tem endereço de água e luz pela rua ..., através de uma porteira e um trecho de terra até chegar a suas residências. Entretanto, tem acesso também pela Rua ..., n. ... (asfaltada) direto no logradouro*.” [sic. Id. ...]

15. Desta maneira, observa-se que o litígio instaurado pela autora se mostra desamparado de premissas legais, consistente na verdadeira ausência de obstrução de servidão de passagem que justifique a pretensão inaugural.

16. Na realidade, basta uma singela leitura das provas produzidas para verificar que a autora se insurgiu de forma temerária ao pleitear injustificadamente utilizar-se da propriedade da corré “...” apenas por comodidade, considerando que há acesso irrestrito à sua residência através de via pública asfaltada, iluminada e totalmente estruturada, *data venia*.

**II- A IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO**

**INEXISTÊNCIA DE OBSTRUÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA A RESIDÊNCIA DA AUTORA-**

**RESIDÊNCIA ACESSÍVEL POR VIA PÚBLICA ASFALTADA E ILUMINADA-**

**PEDIDO INAUGURAL LASTREADO EM MERO “*COMODISMO*”-**

17. Eminente Julgador, roga-se máxima vênia, mas beira a deslealdade processual essa insistência imotivada quanto ao pedido “*reintegratório*” da autora; ao descompasso que absolutamente todas as provas produzidas confrontam a realidade que tenta induzir a autora neste processado, desde a prova unilateral que acompanha a contestação, passando pela “*inspeção judicial*” até chegar no “*laudo pericial*” pormenorizados alhures.

18. É verdade que os anteriores proprietários e possuidores do imóvel sub judice permitiam a passagem da autora na área objeto de litígio, mas evidentemente por mera liberalidade, vez que nas décadas passadas a região não dispunha de via pública adequada para o tráfego de pessoas e veículos.

19. Todavia, com o desenvolvimento do município, sobretudo em relação ao Bairro ..., hoje existe no entorno da região diversas ruas asfaltadas e o acesso à residência da autora se dá através destas vias públicas.

20. A prova testemunhal [ademais, as testemunhas foram indicadas pela própria autora] é coerente e caminha num só sentido de que existem 02 [duas] formas de se chegar à residência da autora: [i] através da via pública denominada Rua ... e [ii] atravessando o terreno de propriedade da corré ....

21. Já a inspeção judicial confirmou que inexiste obstrução de passagem para a autora chegar à sua residência, pois pode ter acesso através da Rua ..., uma via pública cascalhada [naquela oportunidade, atualmente é asfaltada] e com iluminação pública; e que a autora não reside em local encravado, tendo acesso através de via pública, aliás, ao lado da Rua ...

22. E por fim, o laudo pericial confirmou que a residência da autora tem acesso direto pela via asfaltada da Rua ... Veja-se a pá de cal lançada pelo d. *expert*: [sic. Id. ...]

23. *In casu*, a autora não foi capaz de comprovar a ventilada servidão [que não se presume] e esbulho praticado pelos requeridos que lhe teria tolhido o direito de passagem.

24. Noutras palavras, inexistem na hipótese do caso em tela: [i] servidão, pois a autora não adquiriu o direito potestativo sobre a via pelos modos constitutivos legais, tampouco autorizada expressamente pelos proprietários do terreno para que dela usufruísse; [ii] passagem forçada, pois o imóvel não se encontra encravado e sem acesso às vias públicas.

25. *Permissa venia*, a mera comodidade ou conveniência particular nunca foi fundamento para alegação de esbulho possessório com fundamento na “*servidão*” ou “*passagem forçada*”.

26. De forma individualizada, 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 [CC, art. 1.378].

27. Neste particular, óbvio e ululante que nunca, jamais, em momento e modo algum a corré, proprietária e possuidora, autorizou expressamente fosse utilizada área de sua propriedade como “*passagem*” pela autora. A prova produzida ao longo da instrução confirma esta incontroversa realidade[[2]](#footnote-2).

28. Em relação à “*passagem forçada*”, desta maneira preconiza o art. 1.285 do Código Civil, *in verbis:*

*CPC, 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...omissis*...

29. Desta maneira preleciona o renomado jurista RICARDO FIUZA[[3]](#footnote-3):

“*A passagem forçada assegura ao proprietário do imóvel encravado o acesso a via pública, pela utilização dos imóveis contíguos. Difere da servidão por que esta emana da vontade, e aquele decorre da lei*.”

30. Insista-se por ser necessário, está cabalmente demonstrado e não há a menor dúvida de que o imóvel/residência da autora possui acesso direto à via pública asfaltada e não é encravado; sendo despiciendo trafegar dentro da propriedade da litisconsorte “...”, tratando-se mera comodidade o “*corte de caminho*”.

31. Outrossim, a confirmação por documentos idôneos demonstra que a autora nunca deteve a posse de parte do imóvel dos corréus que pretende se “*reintegrad*a”, mas apenas uma utilização tolerada e permitida por seus contendores.

32. Esta matéria tem regramento legal específico, com aplicação que dispõe a legislação de regência, *in verbis*:

*CC, art. 1.208. Não induzem posse 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*.

33. Com efeito, é forçoso concluir que a permissão para transitar pelo caminho é um ato de mera tolerância que, por sua vez, não se confunde com servidão como ensina o Professor NELSON ROSENVALD[[4]](#footnote-4):

 “*As servidões também se apartam dos atos de mera tolerância. Estes são precários e transitórios, consistindo em condescendência e cortesia do proprietário a condutas praticadas por terceiros em seu imóvel. Como direito potestativo, a todo tempo os atos de uso e fruição podem ser proibidos, pois jamais constituirão objeto de um direito real, como o caso do trânsito tolerado pelo prédio vizinho por simples cortesia. Já a servidão não se presume, pois sua interpretação é restritiva, eis que o ônus da prova quanto a sua existência incumbirá a quem dela se aproveite*”.

34. Cediço é que a permissão para a utilização de estrada tem o caráter de provisoriedade, precariedade, mera tolerância, que jamais induz atos de posse, de forma que, na verdade, frise-se, a autora nunca teve posse da referida estrada. Apenas por lá passou, como tantas outras pessoas, por ato de permissão e tolerância dos demandados.

35. O repertório jurisprudencial é uníssono e de acordo com a tese veiculada na peça de resistência pelos litisconsortes passivos, como se observa dos seguintes arestos:

“*APELAÇÃO CÍVEL - INSTITUIÇÃO DE PASSAGEM FORÇADA PARA MELHORIA DO ACESSO AO IMÓVEL DO AUTOR - EXISTÊNCIA PRÉVIA DE SERVIDÃO DE PASSAGEM E DE ACESSO À VIA PÚBLICA - INEXISTÊNCIA DE ENCRAVAMENTO – IMPROCEDÊNCIA. Nos termos do art. 1.285 do Código Civil, o direito à passagem forçada pressupõe o encravamento/confinamento do imóvel de uma das partes, impossibilitando o acesso à via pública, porto ou nascente, necessitando impor ao imóvel vizinho o ônus de passagem. Constatado nos autos que o autor já possui acesso à via pública por meio de passagem previamente estabelecida no imóvel da demandada, não é cabível sua pretensão de instituição de passagem forçada, inexistindo o encravamento, e não sendo justificável a melhoria do acesso para viabilizar eventual trânsito de veículos*.” [TJMG, Ap. Cível n. 1.0024.13.201005-9/001, Relator(a): Des.(a) Fernando Lins, 20ª Câmara Cível, DJe 20.10.2022]

“*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE CONSTITUIÇÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM FORÇADA. ART. 1.285, 1.378 E 1.390 DO CÓDIGO CIVIL. MANUTENÇÃO POSSE. IMÓVEL NÃO ENCRAVADO. EXISTÊNCIA DE OUTRA VIA QUE PERMITE ACESSO. PEDIDO INVIÁVEL. LITIGÂNCIA DE MÁ FÉ. INOCORRÊNCIA. SENTENÇA MANTIDA. O direito de passagem não existe para garantir apenas maior comodidade ao interessado, mas para assegurar acesso a quem efetivamente não a tenha, não sendo o caso dos autos, porquanto o imóvel não se encontra encravado. Prova que demonstrou a existência de outra via transitável. A servidão não se presume, devendo o título de sua constituição (contrato, testamento, sentença judicial) ser assentado no Registro Imobiliário. Deve ser rejeitado o pedido de condenação em litigância de má-fé quando não seja evidenciada a condução maliciosa ou manejo de lide temerária*.” [TJMG, Ap. Cível 1.0637.17.004761-6/001, Relator(a): Des.(a) Amorim Siqueira, 9ª Câmara Cível, DJe 01.04.2022]

36. No mesmo sentido: TJMG, AI n. 1.0000.18.109549-8/001, 10ª Câmara Cível, DJe 12.08.2019; TJMG, AI n. 1.0000.19.035572-7/001, 10ª Câmara Cível, DJe 16.07.2019 e TJMG, Ap. Cível 1.0701.15.027546-2/003, 14ª Câmara Cível, DJe 29.03.2019.

37. Isso posto, considerando que a residência da autora possui infraestrutura própria para acessar a via pública asfaltada e composta de iluminação pública, bem como ausente a prova da impresumível servidão, evidente que se mostra inadequada a presente “*ação de reintegração de posse*” para permanecer transitando no imóvel de propriedade e posse dos litisconsortes passivos, impondo-se por consequência legal o julgamento improcedente da demanda.

**III- PEDIDOS**

38. ***Ex positis***, os corréus requerem:

a) seja JULGADA IMPROCEDENTE A DEMANDA, revogando-se a liminar deferida *initio litis* [Id. ...] e JULGADOS PROCEDENTES OS PEDIDOS CONTRAPOSTOS INDICADOS NA CONTESTAÇÃO [Id’s. ..., 4702498015, ..., ..., ..., ..., ...], condenando a autora ao pagamento dos ônus sucumbenciais, especialmente honorários advocatícios sucumbenciais.

b) por derradeiro, em caso de interposição de recurso pela autora, registre-se que os litisconsortes passivos se opõem à manutenção dos benefícios da gratuidade de justiça, pois insuficiente para a finalidade que se destina a “*mera*” declaração firmada nos idos de “...” [Id. ...].

Pede Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. CPC, art. 364. Finda a instrução, o juiz dará a palavra ao advogado do autor e do réu, bem como ao membro do Ministério Público, se for o caso de sua intervenção, sucessivamente, pelo prazo de 20 (vinte) minutos para cada um, prorrogável por 10 (dez) minutos, a critério do juiz...§2º Quando a causa apresentar questões complexas de fato ou de direito, o debate oral poderá ser substituído por razões finais escritas, que serão apresentadas pelo autor e pelo réu, bem como pelo Ministério Público, se for o caso de sua intervenção, em prazos sucessivos de 15 (quinze) dias, assegurada vista dos autos. [↑](#footnote-ref-1)
2. “...Algumas características das servidões prediais são dignas de registro especial, como o fato de tratar-se de um gravame real imobiliário e não uma simples obrigação pessoal do dono do prédio serviente...omissis...”. TARTUCE, Flávio. Código Civil Comentado: doutrina e jurisprudência – 3.ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2021, pág. 2991. [↑](#footnote-ref-2)
3. FIUZA, Ricardo. Código Civil Comentado – 8ª.ed. – São Paulo: Saraiva, 2012, pág. 650. [↑](#footnote-ref-3)
4. ROSENVALD, Nelson. Direitos Reais. 6.ed. 3ª tiragem, Rio de Janeiro: Ed. Lumen Juris, 2010, pág. 542. [↑](#footnote-ref-4)