MODELO DE PETIÇÃO

REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DIREITO DE PASSAGEM. DIREITO DE PASSAGEM FORÇADA. IMÓVEL ENCRAVADO. EXISTÊNCIA DE ALTERNATIVA. JULGAMENTO ANTECIPADO. CELERIDADE DA JUSTIÇA

Rénan Kfuri Lopes

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

processo n. ...

- julgamento antecipado da lide -

- processo maduro para decidir:

(i) inquiridas testemunhas na audiência de justificação; (ii) realizada a inspeção judicial e

(iii) apresentado o laudo pericial oficial do juízo

- matéria de fundo exclusivamente de direito -

(nome) e (nome), litisconsortes passivos, pelo comum advogado in fine assinado, nos autos epigrafados promovidos por ..., autora, vêm, respeitosamente, aduzir o que se segue:

I- A INICIAL- Id ...

1. A autora promoveu a presente “*ação de reintegração de posse com pedido de liminar*” com base nos arts. 926 e seguintes do CPC/73, sob o fundamento único de que os réus colocaram uma porteira, fechada, com cadeado, impedindo-lhe e a terceiros o acesso à sua casa, localizada na “...”, Bairro ..., na cidade de ..., o que estaria a caracterizar um esbulho possessório.

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*”.

II- A AUDIÊNCIA DE JUSTIFICAÇÃO - ID ...

3. Depois de emendada a inicial com a qualificação das partes (fls. ...), foi designada a audiência de justificação (fls. ...).

4. Na audiência de justificação foram inquiridas 02 (duas) testemunhas, ... e ...

5. A testemunha ... às fls. ..., disse que reside em frente à casa da autora e que há 02 (dois) caminhos para se chegar à sua residência como na da autora: um pela via pública da Rua ... ou atravessando o terreno de propriedade da corré ... [intitulado, por tradição aquele trajeto, como sendo a Rua ...], *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*” [pela via pública da Rua ...];

“*que o acesso que o Depoente utiliza é pela via pública*”;

“*que o Depoente acha que dá para a Requerente chegar na sua casa independente dessa porteira*”;

“*que é tradição dessa família chegar no local pela Rua ...*”;

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

6. No mesmo sentido a testemunha ..., afirmando às fls. ... existirem 02 (dois) trajetos para se chegar à residência da autora: através da via pública ou passando por dentro da propriedade da corré ...:

“*que conhece as partes; que conhece o imóvel onde reside a Requerente*”;

“*que para chegar em casa a Requerente passa pela Rua do Grupo e, depois pela Rua ... [por dentro da propriedade da corré ...], ou então pela Rua ..., onde a depoente tem casa*” [acesso à casa da autora pela via pública];

“*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*”.

7. Foi deferida parcialmente a liminar, apenas para determinar que a porteira permanecesse sempre aberta, encostada e sem cadeado (fls. ...).

III- A CONTESTAÇÃO- IDS ...

8. A controvérsia do presente feito está restrita ao fato da autora pretender passar por dentro da propriedade dominial da corré ... ao invés de utilizar as ruas vias públicas.

9. Na peça de ingresso e pelos depoimentos colhidos na audiência de justificação, deixou-se patente que existem duas maneiras de se chegar à residência da autora: através da via pública [Rua ...] ou pela “*ruazinha*”, por dentro da propriedade privada da corre ..., local que se encontra um “*mata-burro*” e foi colocada a “*porteira*”.

10. Em nenhum momento da inicial ou das demais provas carreadas, sobremodo os depoimentos prestados pelas testemunhas na audiência de justificação, houve queixa de que o imóvel onde reside a autora encontra-se em um local encravado. Mas sim havia uma permissibilidade da proprietária e possuidora ..., até então permitindo por mera liberalidade transitar por dentro do seu terreno até chegar à casa da autora e da própria codemandada.

11. Inexiste obstrução de servidão de passagem para a autora chegar à sua residência.

12. O ato de mera tolerância da proprietária e possuidora ... e dos proprietários anteriores para utilizarem sua propriedade têm caráter precário e transitório, de mera tolerância, O QUE NÃO AUTORIZA A PROTEÇÃO POSSESSÓRIA.

13. Há via pública acessível à autora e demais vizinhos para se chegar tranquilamente à sua residência.

14. Nessa propriedade objeto do litígio, os litisconsortes passivos ... (mãe) e ... (filho), juntamente com seus familiares sempre desenvolveram atividades de agricultura e pecuária, dando a devida destinação social ao imóvel, o que se verifica pela colocação de um “*mata burro*” na sua propriedade, evitando que dali para frente transitem animais (vide foto de fls. ...).

15. Evidentemente, se no local existe um “*mata-burro*” não pode ser considerado uma via pública como maliciosamente afirmou a autora na peça de ingresso, vênia *concessa*.

16. De certo que os anteriores proprietários e possuidoras, como também os demandados, permitiam o acesso pela área objeto do presente pedido de reintegração de posse, mas por mera liberalidade, vez que o bairro não dispunha de via pública adequada para o tráfico de pessoas e veículos.

17. Todavia, com o desenvolvimento da cidade de ... em um todo, e principalmente no Bairro Palmital, hoje existem por lá ruas asfaltadas e o acesso à residência da autora se dá francamente, sem qualquer impedimento ou obstrução, através de vias públicas.

18. *In casu*, os litisconsortes passivos, além de ... ser a titular dominial, também detêm a posse do imóvel e nele possuem criação de animais e plantações variadas. Atrelado à violência que assola a cidade de ..., principalmente no Bairro ..., outra alternativa não lhes restou fazer, para fins de desenvolver suas atividades laborais como para resguardo da segurança, senão fechar a entrada do imóvel através de uma porteira.

IV- O LAUDO PERICIAL QUE INSTRUIU A CONTESTAÇÃO- Ids ...

19. Para melhor ilustrar a peça de resistência, os corréus apresentaram um LAUDO PERICIAL, por demais explicativo e detalhado do respeitado topógrafo, atuando nos meandros forenses, Dr. ..., que só veio a florescer os fatos. E corroborado posteriormente pela vindoura “*Inspeção Judicial*” e “*Laudo Pericial do Juízo*”.

20. E esse proceder em nada prejudicou a autora, pois o acesso à sua residência pode ser feito perfeitamente através das vias públicas. Inclusive, os contribuintes pagam o Imposto Territorial Urbano- IPTU exatamente para a mantença das vias públicas e não a particular.

21. A instalação de postes de luz (CEMIG) para fornecimento à residência da autora, bem como todos da região, ou a instalação do padrão de água (COPASA), dentro da área de propriedade e posse dos demandados sucedeu por critérios técnicos desses órgãos públicos em virtude do tamanho do terreno particular. Isso não é o bastante para que se caracterize o imóvel possuído pelos litisconsortes passivos como uma área pública, *rogata* máxima vênia.

22. Na espécie, inexiste comprovação de servidão de passagem em favor da autora, verificando-se apenas, uma tolerância dos demandados, na qualidade de proprietários e possuidores do imóvel, onde se localiza a dita passagem e a porteira, quanto à sua utilização por terceiros.

23. Para que a autora obtivesse o direito possessório nessa área particular com a retirada da porteira, necessitaria demonstrar o encravamento da sua residência, requisito básico para a reintegração de posse.

24. A pretensão reintegratória da autora não prospera sob nenhum dos aspectos legais da passagem forçada ou da servidão, pois não adquiriram o direito de servidão sobre a via pelos modos constitutivos legais, tampouco obtiveram autorização expressa dos proprietários do terreno para que dela usufruíssem. E também não satisfazem o requisito primordial para a concessão do direito de passagem forçada, posto que o imóvel de sua propriedade não se encontra encravado.

25. Releva notar que o direito de passagem decorre da necessidade, ou melhor, da imprescindibilidade do uso da propriedade alheia como única alternativa de acesso ao imóvel da autora, se não tivesse saída para as vias públicas, o que não ocorre nesse processado.

26. Ademais, não se justifica vir a juízo alegando esbulho possessório sob o fundamento simplista de atender à maior conveniência ou comodidade da autora, quando há acesso tranquilo e livre através de via pública.

27. Prescreve o art. 1.285 do Código Civil que a passagem forçada insere-se no rol dos direitos de vizinhança e consiste no ônus imposto à propriedade de um vizinho que o outro possa ter acesso à via pública, a uma nascente ou um porto, *ex-legis*:

“*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 juridicamente fixado, se necessário.*

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

*...omissis...*”

28. Assim, havendo saída da residência da autora através de via pública, não direito que lhe socorre para obter através da presente ação reintegratória de posse o direito a permanecer transitando no imóvel de propriedade e posse dos litisconsortes passivos.

29. O magistério de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA é categórico: “*O preceito do art. 1.285 assegura apenas ao dono do prédio que não tiver acesso à via pública, nascente ou porto, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário. Para ter direito à passagem forçada, exigível diretamente ou em Juízo, é requisito básico o encravamento. Somente o prédio sem saída para a via púbica, nascente ou porto o tem (...) A passagem forçada não constitui, todavia, um ônus gratuito: o proprietário do prédio por onde se estabelece tem direito a indenização cabal*” [Instituições de Direito Civil, vol.IV, Direitos Reais, RJ, Ed. Forense, 2.003, p. 215/217].

30. Noutra vértice, agora analisando a controvérsia sob a ótica de servidão de passagem, necessário averiguar se a mesma foi instituída entre as partes, pois se trata de um direito real, daí porque depende de prévia convenção.

31. Preleciona SÍLVIO DE SALVO VENOSA que “*os direitos de vizinhança têm origem e finalidade diversas a servidões prediais. A servidão decorre sempre de ato de vontade, enquanto os direitos de vizinhança, de regulamentos ou imposições legais. Os direitos de vizinhança objetivam evitar danos entre vizinhos, tem caráter eminentemente preventivo, permitindo e facilitando o aproveitamento e a convivência dos prédios e dos respectivos vizinhos. Estas restrições de vizinhança atendem à necessidade imperativa de regular a utilização da propriedade mais ou menos próxima*. *A servidão é estabelecida para facilitar ou tornar mais útil a propriedade do prédio dominante. Não decorre de um imperativo, mas de busca de utilidade, facilidade ou maior comodidade na satisfação de necessidades do proprietário*” [*in* Direitos Reais, 2ª ed., 2.002, Ed. Atlas, p.392].

32. Constata-se que sob o rótulo de ação reintegratória de posse a autora afirma a existência da servidão e esbulho praticado pelos requeridos, que lhe teria tolhido o direito de passagem. No entanto, não veio aos autos prova cabal nesse sentido.

33. O acesso livre à residência da autora se dá pela via pública, por meio do seguinte caminho:

entra-se na RUA ... (rua asfaltada e onde foi colocada a porteira)

depois entra

para a RUA ...

e em seguida entra à esquerda na

RUA ...

chegando à residência da autora.

34. Ocorre que, a autora jamais, nunca, em tempo algum, deteve a posse de parte do imóvel dos réus que pretende ser reintegrada (a “*ruazinha*”), vez que sua utilização sempre foi tolerada e permitida pelos demandados.

35. A matéria tem regramento legal específico, com a aplicação do que dispõe a legislação de regência.

36. O art. 1.208 do Código Civil é cristalino ao enfatizar que a mera permissão ou tolerância não induz o direito possessório pleiteado pela autora, *in verbis*:

“*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*.”

37. 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:

“*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*” (in Direito Reais, 6ª edição, 3ª tiragem, Rio de Janeiro, ed. Lumen Juris, 2010, pg. 542).

38. 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.

39. Único o entendimento esposado pelo colendo TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS em situação idêntica à sub examine, conforme se depreende dos múltiplos julgados ora anexados, *verbi gratia*:

4ª Câmara Cível

“*AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - INÉPCIA DA INICIAL - CERCEAMENTO DE DEFESA - SERVIDÃO - CONSTITUIÇÃO - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO - PASSAGEM FORÇADA - REQUISITO - PRÉDIO ENCRAVADO - EXISTÊNCIA DE OUTRA VIA DE ACESSO - IMPROCEDÊNCIA. A servidão não se presume, dependendo da comprovação de sua constituição pelos meios legais. O reconhecimento do direito de passagem forçada pressupõe a existência de imóvel encravado, sem outra alternativa de acesso às vias públicas*.” (TJMG, Apel. Cível n. 2.0000.00.462849-1/000, Des. Rel. José Flávio de Almeida, DJ 12.03.2005 - unanimidade/de acordo como relator Des. SALDANHA DA FONSECA e NILO NIVIO LACERDA).

5ª Câmara Cível

“*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE PASSAGEM FORÇADA. ACESSO A VIA PÚBLICA. IMÓVEL ENCRAVADO. NÃO COMPROVAÇÃO. O reconhecimento do direito de passagem forçada pressupõe a existência de imóvel encravado, sem alternativa de acesso às vias públicas. Existindo alternativa de passagem no próprio terreno do Apelante, que é contíguo ao imóvel supostamente encravado e que dá acesso à via pública, não há se falar na pretensa passagem forçada, impondo indevido constrangimento aos vizinhos*.” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0148.08.060022-1/001, Des. Rel. Leite Praça, DJ 10.10.2011 - unanimidade/de acordo como relator Des. ÁUREA BRASIL e MANUEL SARAMAGO).

9ª Câmara Cível

“*AÇÃO POSSESSÓRIA - MANUTENÇÃO DA POSSE - ESTRADA RURAL - SERVIDÃO DE PASSAGEM - MERA TOLERÂNCIA - EXISTÊNCIA DE ESTRADA VICINAL - HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS - PERCENTUAL RAZOÁVEL. - Os atos de mera tolerância ou permissão não induzem à proteção possessória, porquanto a posse é exercida em caráter precário. - A servidão decorre da necessidade de passagem, e não, da maior comodidade do usuário. Assim, existindo outra passagem para o imóvel serviente, não pode prevalecer o interesse na constituição da servidão, apenas para atender a melhor conveniência do usuário. - A presente ação possessória, pode ser atribuído um grau de complexidade considerável, cujo deslinde requereu a realização de Inspeção Judicial, prova testemunhal e documental*.” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0557.09.011622-8/001, Des. Rel. Luiz Artur Hilário, DJ 14.02.2013 - unanimidade/de acordo como relator Des. MÁRCIO IDALMO SANTOS MIRANDA e MOACYR LOBATO)

9ª Câmara Cível

“*REINTEGRAÇÃO DA POSSE - ESTRADA RURAL - SERVIDÃO DE PASSAGEM - MERA TOLERÂNCIA - EXISTÊNCIA DE OUTRA PASSAGEM - MAIOR COMODIDADE. - Os atos de mera tolerância ou permissão não induzem à proteção possessória, porquanto a posse é exercida em caráter precário.- A servidão decorre da necessidade de passagem, e não, da maior comodidade do usuário. Assim, existindo outra passagem para o imóvel serviente, não pode prevalecer o interesse na constituição da servidão, apenas para atender a melhor conveniência do usuário*.” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0450.07.002205-5/001, Des. Rel. Osmando Almeida, DJ 21.06.2010 - unanimidade/de acordo como relator Des. PEDRO BERNARDES e TARCISIO MARTINS COSTA).

9ª Câmara Cível

“*REINTEGRAÇÃO DA POSSE - ESTRADA RURAL - SERVIDÃO DE PASSAGEM - MERA TOLERÂNCIA - EXISTÊNCIA DE OUTRA PASSAGEM - MAIOR COMODIDADE - RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. - Os atos de mera tolerância ou permissão não induzem à proteção possessória, porquanto a posse é exercida em caráter precário, sem o animus tenendi.- A servidão decorre da necessidade de passagem, e não, da maior comodidade do usuário. Assim, existindo outra passagem para o imóvel serviente, sem implicar em nenhum gravame para qualquer das partes, não pode prevalecer o interesse na constituição da servidão, apenas para atender a melhor conveniência do usuário*.” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0521.98.001847-2/001, Des. Rel. Tarcisio Martins Costa, DJ 09.12.2009 - unanimidade/de acordo como relator Des. JOSÉ ANTÔNIO BRAGA e GENEROSO FILHO).

10ª Câmara Cível

“*AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SERVIDÃO DE PASSAGEM. INEXISTÊNCIA. ATOS DE MERA TOLERÂNCIA. Em face do seu caráter precário e transitório, os atos de mera tolerância não autorizam a proteção possessória, podendo ser interrompidos a qualquer tempo*.” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0528.10.000251-8/002, Des. Rel. Pereira da Silva, DJ 17.10.2011- unanimidade/de acordo como relator Des. ÁLVARES CABRAL DA SILVA e VEIGA DE OLIVEIRA).

11ª Câmara Cível

“*AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - SERVIDÃO DE PASSAGEM - LIMINAR INDEFERIDA - AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DOS REQUISITOS DO ART. 927, CPC - DECISÃO MANTIDA. Na ação de reintegração de posse, para o deferimento de liminar, cabe ao autor provar que exercia a posse sobre o bem e que o réu praticou o esbulho há menos de ano e dia. A servidão de passagem decorre da necessidade de trânsito e não da maior comodidade do usuário, não havendo que se falar em turbação se a servidão de passagem na área objeto do litígio não é imprescindível para se ter acesso ao imóvel. Não demonstrados os requisitos previstos no art. 927 do CPC, deve ser indeferida a liminar. Agravo não provido*.” (TJMG, Agravo de Instrumento n. 1.0621.10.002205-5/001, Des. Rel. Marcos Lincoln, DJ 25.02.2011 - unanimidade/de acordo como relator Des. WANDERLEY PAIVA e SELMA MARQUES).

11ª Câmara Cível

“*AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - SERVIDÃO DE PASSAGEM - REQUISITOS DO ART. 927 DO CPC - AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DO USO DA PASSAGEM PELO AUTOR - ESTRADA ALTERNATIVA. Não há de ser concedida proteção possessória àquele que busca onerar propriedade lindeira com servidão de passagem quando dispõe de outra via para o mesmo fim, ainda que mais precária. O art. 497 do Código Civil de 1916, estabelecia que "não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância*".” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0348.06.935554-6/001, Des. Rel. Selma Marques, DJ 20.04.2006 - unanimidade/de acordo como relator Des. FERNANDO CALDEIRA BRANT e AFRÂNIO VILELA).

11ª Câmara Cível

“*APELAÇÃO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - SERVIDÃO DE PASSAGEM - EXSTÊNCIA DE OUTRA VIA DE ACESSO - MERA COMODIDADE DA PARTE REQUERENTE - INSPEÇÃO JUDICIAL - PROVA CONCLUSIVA - RECURSO ADESIVO - ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA - AUSÊNCIA DE PEDIDO CONTRAPOSTO - NÃO CONHECIMENTO. O art. 927, nos incisos I a IV, CPC, estabelece os requisitos indispensáveis para se invocar a proteção possessória. Uma vez comprovado nos autos a existência de outra via de acesso à propriedade da parte autora, que se utiliza da passagem do imóvel vizinho por mera comodidade, não há de ser deferida a proteção possessória, pelo que a improcedência da ação de reintegração de posse de servidão de passagem é medida que se impõe*.” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0629.07.038676-4/004, Des. Rel. Wanderley Paiva, DJ 09.05.2012 - unanimidade/de acordo como relator Des. SELMA MARQUES e FERNANDO CALDEIRA BRANT).

11ª Câmara Cível

“*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - SERVIDÃO DE PASSAGEM - AUSÊNCIA DE NECESSIDADE DO USO DA PASSAGEM PELO AUTOR - ESTRADA ALTERNATIVA. Não há de ser concedida proteção possessória àquele que busca onerar propriedade lindeira com servidão de passagem quando dispõe de outra via para o mesmo fim, ainda que mais precária*.” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0012.10.000629-0/001, Des. Rel. Selma Marques, DJ 09.07.2012 - unanimidade/de acordo como relator Des. FERNANDO CALDEIRA BRANT e MARCELO RODRIGUES).

12ª Câmara Cível

“*AÇÃO POSSESSÓRIA - SERVIDÃO DE PASSAGEM - EXISTÊNCIA DE OPÇÕES DE SAÍDA - PEDIDO INVIÁVEL. - O direito de passagem forçada reside na necessidade de locomoção e não de proteger a conveniência pessoal de quem já dispõe de outra via para atingir a estrada principal, sob pena de comprometimento da garantia constitucional do direito de propriedade dos cidadãos. - Recurso não provido*.” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0049.10.000442-0/001, Des. Rel. Alvimar de Ávila, DJ 30.11.2012 - unanimidade/de acordo como relator Des. SALDANHA DA FONSECA e DOMINGOS COELHO).

12ª Câmara Cível

“*DIREITO PROCESSUAL CIVIL E CIVIL. JUSTIÇA GRATUITA. PREPARO. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SERVIDÃO DE PASSAGEM. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO. PASSAGEM FORÇADA. REQUISITO. PRÉDIO ENCRAVADO - A servidão não se presume, dependendo da comprovação de sua constituição pelos meios legais. - O reconhecimento do direito de passagem forçada pressupõe a existência de imóvel encravado, sem outra alternativa de acesso à via pública*.” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0604.09.015270-2/001, Des. Rel. José Flávio de Almeida, DJ 14.02.2011 - unanimidade/de acordo como relator Des. NILO LACERDA e ALVIMAR DE ÁVILA).

12ª Câmara Cível

“*APELAÇÃO - AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE - SERVIDÃO - A construção de porteira aberta e colchete de arame, necessários à proteção do gado do proprietário de terreno onde se situa servidão de passagem, sem prejuízo da mesma (passagem) não constitui ato ilegal, merecendo, por isso, a proteção do Estado - Apelo não provido*.” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0479.11.002499-5/003, Des. Rel. Nilo Lacerda, DJ 14.08.2013 - unanimidade/de acordo como relator Des. ALVIMAR DE ÁVILA e SALDANHA DA FONSECA).

14ª Câmara Cível

“*APELAÇÃO CÍVEL - ACÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE - SERVIDÃO DE PASSAGEM - PROTEÇÃO POSSESSÓRIA - Não há provas acerca da alegada posse sobre servidão de passagem no terreno do réu, o que afasta a proteção possessória, tratando-se mesmo de ato de mera permissão e liberalidade por parte do réu*.” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0569.08.011807-2/003, Des. Rel. Rogério Medeiros, DJ 23.11.2012 - unanimidade/de acordo como relator Des. ESTEVÃO LUCCHESI e VALDEZ LEITE MACHADO).

14ª Câmara Cível

“*APELAÇÃO CÍVEL. Reintegração de posse. Imóvel. Servidão de passagem. Ônus da prova. Análise restritiva. Imóvel não encravado. Tolerância. Mero deleite. Ausência de direito possessório a tutelar. A servidão, por se tratar de limite ao pleno exercício da propriedade, não se presume, sendo sua análise sempre restritiva, competindo àquele que a alega a comprovação explícita de sua existência. A simples comodidade ou conveniência do imóvel vizinho, não encravado, cuja passagem era tolerada por liberalidade do proprietário do pretenso imóvel serviente, não induz, por si só, a instituição da servidão de passagem não titulada, mormente quando há outros caminhos viáveis de acesso ao imóvel dito dominante*.” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0090.10.003601-2/001, Des. Rel. Estevão Lucchesi, DJ 12.04.2013 - unanimidade/de acordo como relator Des. VALDEZ LEITE MACHADO e EVANGELINA CASTILHO DUARTE).

15ª Câmara Cível

“*APELAÇÃO - PROCESSUAL CIVIL - AÇÃO POSSESSÓRIA - SERVIDÃO DE TRÂNSITO - FECHAMENTO DE PASSAGEM - LINHA FÉRREA - ATO DE MERA TOLERÂNCIA - INEXISTÊNCIA DE PROTEÇÃO POSSESSÓRIA. I- Os atos de mera tolerância ou permissão não induzem posse. II - O fechamento de passagem não possibilita proteção possessória se existem outras vias de acesso ao terreno e caracterizado ato de mera tolerância. III - Recurso improvido, sentença mantida*.” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0447.07.003408-0/001, Des. Rel. Antônio Bispo, DJ 12.06.2012 - unanimidade/de acordo como relator Des. JOSÉ AFFONSO DA COSTA CÔRTES e MAURÍLIO GRABRIEL).

16ª Câmara Cível

“*AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE - SERVIDÃO DE PASSAGEM NÃO PROVADA - PEDIDO IMPROCEDENTE. - Verificado que o autor nada provou no sentido de que seu imóvel está encravado, ou que, de fato, o seu direito de ir e vir sem a utilização da referida "estrada velha" estaria obstado pelo direito real de propriedade do réu, cujo ônus da prova lhe cabia, a teor do art. 333, I, do Código de Processo Civil, como fato constitutivo do seu direito, deve ser mantida a sentença que julgou improcedente o pedido de manutenção de posse*.” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0330.05.002314-3/001, Des. Rel. Batista de Abreu, DJ 15.03.2013 - unanimidade/de acordo como relator Des. SEBASTIÃO PEREIRA DE SOUZA e OTÁVIO DE ABREU PORTES).

18ª Câmara Cível

“*AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - SERVIDÃO DE PASSAGEM - ATO DE MERA TOLERÂNCIA - IMÓVEL NÃO ENCRAVADO - EXISTÊNCIA DE OUTRA PASSAGEM - INVIABILIDADE DO ACESSO - NÃO COMPROVAÇÃO -DIREITO NÃO RECONHECIDO. Não tendo a servidão de trânsito sido constituída em favor dos requerentes, bem como não estando o imóvel daqueles encravado, diante da existência de outro acesso à via pública, cuja inviabilidade não restou comprovada, não há como ser reconhecido em favor dos requerentes o direito à sua reintegração da servidão de passagem descrita nos autos*.” (TJMG, Apel. Cível n. 1.0105.10.016147-7/002, Des. Rel. Arnaldo Maciel, DJ 10.08.2012 - unanimidade/de acordo como relator Des. JOÃO CANCIO e GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES).

V- A INSPEÇÃO JUDICIAL DE FLS. ...

40. O Auto de Inspeção de fls. ... foi claro ao afirmar “*que a rua Josefina Gonçalves é cascalhada, com postes da rede elétrica, com iluminação. Esta rua dá acesso à rua ...*” [sic fls. ...].

41. A 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:

- inexiste obstrução de servidão de passagem para a autora chegar à sua residência (na Rua ...), 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 da inspeção de fls. ...

42. Outrossim, a inspeção é corroborada pelos depoimentos prestados na audiência de justificação (vide depoimentos de fls. ... e ...) e no laudo pericial jungido à contestação, que não sofreu qualquer impugnação pela autora (vide fls. ... --- em especial a área de Zoneamento da PM... às fls. ... e os anexos fotográficos de fls. ...).

43. Sob a angularidade legal, não há comprovação de servidão de passagem em favor da autora, mas apenas uma tolerância dos demandados.

44. Portanto, a mera tolerância dos réus não constitui servidão de passagem pelo decurso do tempo para fins de manter a autora na posse de parte da propriedade do imóvel urbano dos aqui demandados (CC, art. 1.385).

45. Ademais, como registrado pela Douta Magistrada na recente inspeção de ..., o imóvel da autora não está encravado existindo uma via pública para o seu acesso através da Rua ...

46. Indubitável que o direito de exigir passagem forçada em favor da autora/vizinha só existiria se houvesse o encravamento do seu imóvel, circunstância que não sucede nesses autos. Havendo acesso através de via pública como comprovado na inspeção, torna defeso para a autora utilizar a seu bel prazer e por comodismo a propriedade dos réus, não se enquadrando nas hipóteses do art. 1.285, § 1º do Códig Civil[[1]](#footnote-1).

VI- O LAUDO PERICIAL- Id ...

47. O Laudo Pericial Oficial elaborado pelo perito nomeado pelo d. juízo, Dr. ... [Arquiteto e Urbanista], datado de ... e juntado às fls. ... veio corroborar todo o caderno probatório desenvolvido nos autos ao concluir que:

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

- 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;

- conclusão: 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 ... nº ... (asfaltada) direto no logradouro.

VII- JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE

48. Excelência, o presente feito tramita há 08 [oito] anos e sua instrução está completa e pronto para julgamento!

49. Todo o arcabouço probatório [testemunhas, inspeção judicial e prova pericial] foi alcançado com êxito e dentro do sadio ambiente do contraditório.

50. O resumo do processo é trazido pelos corréus para facilitar o entendimento do caso concreto, na busca de auxiliar a tão almejada celeridade da prestação jurisdicional, hoje revestida de constitucionalidade [EC 45/2004].

51. Sem quebra de reverência, esse processado teve excessivamente atrasada a prestação jurisdicional pela lastimada morosidade da justiça, embora se reconheça os problemas estruturais e o ano perdido de 2.020 diante da inesperada forma nefasta que acometeu nosso planeta pela Covid-19.

52. Agora com o processo eletrônico, aguarda-se um avanço seguro e justo no seu trâmite.

53. Prescreve o art. 355, I do CPC que caberá o julgamento antecipado da lide com resolução do mérito, quando não houver necessidade de produção de outras provas.

54. *In casu*, o *punctum dolens* é saber se porteira com cadeado instalada pelos réus impediram a autora e terceiros de ter acesso à sua casa, localizada na “Rua ... n. ...”, Bairro ..., na cidade de ..., o que estaria a caracterizar um esbulho possessório ao malferir a servidão de passagem.

55. Ora, realizada a “*inspeção judicial*”, ou seja, o d. juízo esteve in loco e posteriormente, a produção da “*prova pericial*”, ambos atestando que não se trata de servidão, pois há amplo acesso para a autora chegar à sua casa através de ruas asfaltadas, data máxima vênia, sem qualquer relevância a produção de prova testemunhal/oral, pois a quaestio juris se encontra soberbamente ajustada através da inspeção judicial e da prova pericial.

56. A prova testemunhal jamais conseguiria alterar o panorama da posse/servidão que busca reintegrar pelos motivos trazidos na peça de ingresso.

57. Em situações idênticas o douto TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS consagrou a desnecessidade da prova oral, afastando alegação de cerceamento de defesa, pois a prova granjeada foi suficiente para o deslinde de fundo:

“*APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - PRELIMINAR DE NULIDADE DA SENTENÇA - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - INDEFERIMENTO DE PROVAS QUE NÃO IRIAM CONTRIBUIR PARA A SOLUÇÃO DA CONTROVÉRSIA - IMPUGNAÇÃO À PROVA TESTEMUNHAL - PRECLUSÃO. Não configura cerceamento de defesa o indeferimento de provas que não iriam contribuir para solução da causa, e que o magistrado reputou dispensável à formação do seu convencimento. Em sede de Apelação, é defeso à parte arguir a suspeição de testemunha ouvida com compromisso legal, devido à preclusão consumativa que se operou sobre essa faculdade processual*.” [TJMG, Apel. Cível 1.0024.13.193981-1/002, Relator(a): Des.(a) Mônica Libânio, 11ª CÂMARA CÍVEL, DJ 12/09/2018]

“*DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL - APELAÇÃO CÍVEL - ALEGAÇÕES INAUGURADAS APENAS NAS RAZÕES DO APELO - INOVAÇÃO RECURSAL - RECURSO NÃO CONHECIDO EM PARTE - DESNECESSIDADE DE PRODUÇÃO DE PROVA ORAL - CERCEAMENTO DE DEFESA NÃO CONFIGURADO - PRELIMINAR REJEITADA - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - REQUISITOS DO ARTIGO 927 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL DE 1973 - CONFIGURAÇÃO - PEDIDO PROCEDENTE - RECURSO NÃO PROVIDO. - Não pode o órgão revisional conhecer de questões que, não apreciadas na decisão recorrida, tiveram sua discussão inaugurada somente na via recursal, sob pena de violar o princípio do duplo grau de jurisdição. - Inexiste cerceamento de defesa, por ausência de produção de prova oral requerida pela parte, se a natureza das questões em debate e os elementos probatórios constantes dos autos autorizam o julgamento antecipado da lide. - Nos termos do artigo 927 do Código de Processo Civil de 1973, cabe a quem propõe ação de manutenção ou de reintegração de posse provar a sua posse, a turbação ou esbulho praticado pelo réu, a data da turbação ou do esbulho e a continuação dessa posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou sua perda, na ação de reintegração*.” [TJMG - Apelação Cível 1.0598.14.002918-5/001, Relator(a): Des.(a) Márcio Idalmo Santos Miranda , 9ª CÂMARA CÍVEL, publicação da súmula em 12/06/2019]

“*APELAÇÃO CÍVEL - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - NULIDADE - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - IMÓVEL - ESBULHO - TUTELA POSSESSÓRIA - REQUISITOS - POSSE ANTERIOR NÃO COMPROVADA - MANUTENÇÃO. 1. Não há que se falar em cerceamento de defesa por indeferimento de prova pericial se sua produção era inútil, tendo-se em vista que a posse pode ser comprovada por prova documento e/ou testemunhal. 2. Nas pretensões possessórias de reintegração e/ou manutenções de posse devem ser comprovadas, de forma clara, o preenchimento dos requisitos disciplinados no artigo 927 do Código de Processo Civil de 1973. 3. Para o ajuizamento das possessórias é indispensável a comprovação de que o requerente exercia, efetivamente, a posse, e viu-se, por ato de terceiro, turbado ou esbulhado dela*.” [TJMG - Apelação Cível 1.0394.13.009081-1/001, Relator(a): Des.(a) José Américo Martins da Costa , 15ª CÂMARA CÍVEL, publicação da súmula em 13/03/2020]

“*APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. DEMOLIÇÃO DE MURO E CERCA. DANOS MATERIAIS EVIDENCIADOS. INDENIZAÇÃO DEVIDA. I - O julgamento antecipado da lide, sem a produção de prova dispensável, não configura cerceamento de defesa. II - Comprovados os danos materiais causados aos autores da ação, decorrentes da indevida demolição de muro e da cerca então erguidos no imóvel objeto do litígio, impõe-se a manutenção da sentença, observado quanto ao dano material o valor certo indicado na petição inicial, não impugnado pelo apelante. III - Recurso conhecido e não provido*.” [TJMG - Apelação Cível 1.0363.12.005694-2/001, Relator(a): Des.(a) Vicente de Oliveira Silva, 10ª CÂMARA CÍVEL, publicação da súmula em 29/03/2019]

“*APELAÇÃO CÍVEL - CONFLITO AGRÁRIO - REINTEGRAÇÃO DE POSSE - CERCEAMENTO DE DEFESA - NÃO OCORRÊNCIA - REQUISITOS DOS ARTIGOS 560 E 561 DO NCPC - PREENCHIMENTO - ESBULHO - COMPROVAÇÃO - FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE - DISPENSA DE PROVA - MANUTENÇÃO DA SENTENÇA - CABIMENTO. O julgamento antecipado da lide, sem a produção de prova pericial ou mesmo oral, não enseja cerceamento de defesa quando estas não se revelam necessárias ao julgamento da lide. - A ação de reintegração de posse é movida pelo esbulhado, a fim de recuperar a posse perdida em razão de violência, clandestinidade ou precariedade. - Comprovados os requisitos dos artigos 560 e 561, ambos do NCPC, a procedência da ação de reintegração de posse é medida que se impõe. - Nas ações possessórias, faz-se prescindível a aferição da função social da propriedade, sendo certo que a lide deve ser solucionada à luz dos requisitos previstos no artigo 51 do novo Código de Processo Civil*.” [TJMG - Apelação Cível 1.0024.14.332479-6/002, Relator(a): Des.(a) Evandro Lopes da Costa Teixeira, 17ª CÂMARA CÍVEL, publicação da súmula em 26/06/2018].

58. Rogando vênias, embora se reconheça que o juiz é o destinatário das provas, o feito está maduro para decidir e tramita lentamente há 08 [oito] anos neste juízo.

59. No Estado contemporâneo o acesso à justiça detém importância capital, sendo encarado modernamente como direito humano fundamental e imprescindível a um sistema jurídico de vanguarda que se pretende efetivar, “*e não apenas proclamar os direitos de todos*”.

60. Ultrapassando o inafastável acesso às vias processuais (CF, art. 5º, inciso XXXV), imperioso também se mostra que o processo tenha razoável duração em seu trâmite, respaldando o intento de acesso à justiça, elevado à categoria de direito fundamental e garantia constitucional com o advento da Emenda nº 45/2004, que incluiu o inciso LXXVIII no art. 5º da Constituição Federal, em virtude de sua indispensabilidade, ocupando local de destaque no ordenamento jurídico.

61. Percebe-se, por isso, a preocupação da Lei Maior em garantir expressamente a celeridade do processo para que ele não tenha duração irrazoável, valendo a máxima de RUI BARBOSA que “*a justiça tardia é injustiça*”.

62. Nesse sentido, foi positivado como normas fundamentais do novo Código de Processo Civil Cível:

*Art. 4º. As partes têm o direito de obter em prazo razoável a solução integral do mérito, incluída a atividade satisfativa.*

*(…)*

*Art. 6º. Todos os sujeitos do processo devem cooperar entre si para que se obtenha, em tempo razoável, decisão de mérito justa e efetiva.*

*(…)*

*Art. 12. Os juízes e os tribunais atenderão, preferencialmente, à ordem cronológica de conclusão para proferir sentença ou acórdão*.

VIII- PEDIDOS

63. ***Ex positis***, os litisconsortes passivos REQUEREM:

a) seja JULGADA IMPROCEDENTE A AÇÃO, revogando-se a liminar parcialmente concedida para deixar a porteira sempre aberta [Id ...];

b) sejam JULGADOS PROCEDENTES os pedidos contrapostos para determinar à autora a retirada de seus bens que porventura estejam no imóvel dos autores, sob pena de multa diária de R$ ... [...] até o limite de R$ ... [...]; bem como se abstenha de colocar no imóvel dos demandados qualquer objeto, animal, planta e outros no mencionado imóvel de propriedade e posse dos requeridos, sob pena de responder por pagamento aos réus de multa diária computada por cada dia de colocação indevida desses bens no valor de R$ ... (...);

c) seja a autora condenada ao pagamento da verba honorária sucumbencial e das custas processuais.

P. Deferimento.

(Local e data)

(Assinatura e OAB do Advogado)

1. RT 772/327: Imprescindível a configuração do Direito de passagem seja do imóvel encravado se tiver acesso a lugares públicos, não se admitindo a servidão na hipótese de consistir em mera comodidade, salvo se adquirida através de contrato ou por meio de usucapião. TJMG, Apel. Cível n. 1.0011.12.000139-8/001, Rel. Des. Paulo Mendes Álvares, DJ 09.05.2014; TJMG, Apel. Cível n. 1.0024.905.931.879-3/001, DJ 29.03.2006. [↑](#footnote-ref-1)