



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000363305

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000398-44.2017.8.26.0418, da Comarca de Paraibuna, em que é apelante IZAIAS MANOEL DE SOUZA, é apelado MONZANIEL CARDOSO VITAL (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 24ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores PEDRO PAULO MAILLET PREUSS (Presidente), FERNÃO BORBA FRANCO E CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

PEDRO PAULO MAILLET PREUSS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

VOTO Nº 7095

Apelação nº 1000398-44.2017.8.26.0418

Apelante: Izaias Manoel de Souza

Apelado: Monzaniel Cardoso Vital (justiça gratuita)

Comarca: Paraibuna

APELAÇÃO. Ação de manutenção de posse. Suposta turbação no uso de servidão de passagem. Inexistência de servidão real. Inexistência, ainda, de servidão aparente a invocar a aplicação da Súmula 415 do STF. Laudo pericial que concluiu que o imóvel do autor conta com outros 3 (três) acessos à via pública, todos dependentes de manutenção. Acesso objeto da controvérsia que se presta somente ao trânsito de pedestres. Utilização para trânsito de veículos, como pretende o autor, que também depende de intervenções. Inexistência, por conclusão, de servidão de passagem e da turbação alegada. Sentença de improcedência que deve ser mantida. Recurso não provido.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 365/368 que, nos autos de ação de manutenção de posse, julgou improcedente o pedido e condenou o autor ao pagamento de custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios fixados em 10% do valor atualizado da causa.

O Apelante argumenta, em síntese, que: (i) adquiriu o terreno em 2011; (ii) “no ano de 2017, data da propositura da ação, ao tentar ter acesso ao terreno, foi impedido pelo Apelado de fazer uso da passagem de acesso”; (iii) “o Sr. Fernando Lima Moura, realizou declaração reconhecendo o direito do Apelante, através de Escritura de Declaração registrada no livro 476 às fls.151/152 do Tabelionato de Notas e Protesto de Títulos em São Sebastião-SP”; (iv) “o próprio Apelado, confessa em sede de Contestação que a parte Apelante utilizava-se da referida servidão de passagem”; (v) “Aduz o expert, que há outras 2 servidões de passagem, no entanto, conforme exposto na própria Sentença, UMA DELAS SE DÁ

SOBRE UM TRONCO DE MADEIRA SOBRE O RIO NEGRO”; (vi) a determinação de utilização de tal passagem configura ofensa à dignidade da pessoa humana; (vii) “o segundo “acesso”, se trata de uma área completamente tomada pela vegetação, que, conforme as imagens nº 41, 42, 43, 46 e 47, do laudo pericial de fls. 271/305, demonstram inequivocadamente, que também não possui qualquer condição de ser considerado um “acesso” digno e efetivo, visto que, também humanamente impossível percorrer o caminho diante da extensa vegetação ali aposta”; (viii) “também conforme o laudo pericial, o “acesso” três é uma estrada que necessita ainda ser terminada, para ter acesso de veículos até a casa existente na casa do Sr. Izaías”; (ix) “não há qualquer acesso útil para sua utilização, senão a passagem pelo imóvel do Apelado”; (x) “há inúmeras provas nos autos que demonstram a existência de servidão de passagem no local, bem como a posse prolongada pelo Apelante”.

Recurso tempestivo, regularmente processado e preparado. Contrarrazões às fls. 402/408.

As partes não se opuseram ao julgamento virtual, nos termos da Res. 772/2017 – TJSP, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, contados da publicação da distribuição dos presentes autos.

É o relatório.

Trata-se de ação de manutenção de posse por meio da qual alega o autor que está sendo **turbado do uso da servidão de passagem** estabelecida no imóvel do réu, cuja utilização seria imprescindível para o acesso ao seu imóvel, uma vez que não haveria outra via de comunicação do imóvel com a via pública.

A ação de manutenção de posse consubstancia um dos direitos possessórios previstos no Código Civil e dela pode se valer o possuidor que se acha turbado, conforme disposto no artigo 1.210, do referido diploma legal: “*O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado.*”.

A servidão de passagem, por sua vez, é disciplinada pelo art. 1.378, do Código Civil e estabelece que: “*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.***”.

No caso dos autos, a servidão de passagem **não** foi constituída por declaração expressa dos proprietários ou testamento, **tampouco há registro no Cartório de Registro de Imóveis**, razão pela qual não há que se falar na existência de servidão **real**, sendo insuficiente para tal fim a declaração constituída pelo cedente do imóvel (fls. 11/12).

Não obstante, ainda que não constituída a servidão **real**, caso houvesse efetivo e permanente trânsito do autor através do imóvel do requerido para acesso à via pública, considerar-se-ia a existência de servidão aparente, garantindo-se o direito à proteção possessória. É o que estabelece a Súmula 415 do STF: “*Servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória.*”.

No caso dos autos, entretanto, a partir do laudo pericial acostado às fls. 271/305, o i. *expert* concluiu que o único acesso estabelecido no imóvel do requerido é destinado a pedestres, e não comporta o trânsito de veículos. Confira-se as respostas aos quesitos formulados:

“8- Houve dano no imóvel do Réu em razão da utilização do acesso que passa por seu imóvel?

R: Na vistoria, **verificamos que o acesso dentro do imóvel é apenas de pedestre**, sendo mantido pelo réu.

(...)

11- É possível a utilização do acesso que passa pelo imóvel do Réu sem que este uso traga prejuízo ou dano ao seu imóvel e as edificações existentes?

R: **A passagem de pedestre é possível, mas se for utilizar para veículos, são necessários intervenções na área.**”

A conclusão do laudo pericial, ainda, foi no sentido de que existem

3 (três) acessos ao imóvel do autor e todos eles necessitam de manutenção, sendo que o acesso por veículos seria possível somente após a conclusão do “acesso 3”. Veja-se:

“Após as considerações e desenvolvimentos nos capítulos anteriores deste trabalho, **verificamos que existem 03 (três) acessos no local**, sendo que um acesso atravessa o Parque da Serra do Mar, chegando até o Rio Negro. Este acesso atualmente é feito sobre um tronco de madeira sobre o Rio Negro que dá acesso a propriedade do Sr. Monzaniel e ao seu vizinho.

Os outros 2 acessos são pela estrada do Rio Negro, sendo que o acesso 2, atualmente está ocupado por vegetação. O acesso no seu traçado termina nos imóveis do Sr. Izaias Manoel de Souza e do Sr. Monzaniel Cardoso Vital e outros lotes.

O acesso 3 é feito pela Rua Luiz Irineu, onde está sendo aterrado e parte deste confronta com o imóvel do Sr. Izaias Manoel de Souza.

Todos os acessos precisam de manutenção, sendo que para acesso de veículos ao imóvel do Sr. Monzaniel somente se dá após a conclusão do acesso 3, pela rua Luiz Irineu.”

A partir do trabalho pericial é possível concluir, pois, que **inexiste servidão aparente no imóvel do requerido**, tendo em vista que a única passagem existente no imóvel se destina a pedestres, e não a veículos, como pretende o autor. E mais, o imóvel do autor não é encravado, pois há outros 3 (três) acessos à via pública, conforme indicado no laudo.

Tem-se, por fim, que não é facultado ao autor a escolha da utilização deste ou daquel'outro acesso conforme seu interesse pessoal, por ser mais ou menos custoso ou vantajoso e, havendo outras opções, ainda que dependentes de manutenção, devem essas ser utilizadas.

Conclui-se, a partir do laudo pericial produzido, que **inexiste servidão de passagem no imóvel do requerido**, razão pela qual não há que se falar na proteção possessória invocada pelo autor, devendo a r. sentença de improcedência ser mantida, na íntegra.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO** ao recurso. Majoro os honorários advocatícios devidos pelo Apelante para 12% do valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §11, do CPC.

PEDRO PAULO MAILLET PREUSS

Relator