



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000375588

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2077198-11.2025.8.26.0000, da Comarca de Maracaí, em que é agravante MARIA VITÓRIA LUDWIG BINATO, são agravados MARTHA LIDIA HENSCHER e MARCOS LUDWIG.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª 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 RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), EMÍLIO MIGLIANO NETO E JOSÉ MARCOS MARRONE.

São Paulo, 16 de abril de 2025.

TAVARES DE ALMEIDA

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2077198-11.2025.8.26.0000

AGRAVANTE: MARIA VITÓRIA LUDWIG BINATO

AGRAVADOS: MARCOS LUDWIG E OUTRA

COMARCA: MARACÁI

VOTO Nº 27.126

AGRAVO DE INSTRUMENTO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE - JUÍZO - INDEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA PARA MANTER A ALEGADA SERVIDÃO DE PASSAGEM - AGRAVANTE - ALEGAÇÃO - PASSAGEM HÁ DÉCADAS PELOS IMÓVEIS DE TITULARIDADE DOS AGRAVADOS - IMÓVEL DA AGRAVANTE - NÃO ENCRAVAMENTO - QUESTÃO - NECESSIDADE DE INSTRUÇÃO PROBATÓRIA EM ESPECIAL DE PERÍCIA SINALIZADA NO COMANDO PARA EQUACIONAR A CELEUMA - DECISÃO COMBATIDA - MANUTENÇÃO.

AGRAVO DE INSTRUMENTO DESPROVIDO.

VISTOS.

Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que indeferiu a tutela de urgência para manter a servidão de passagem. A agravante expõe que o acesso à propriedade se dá pela servidão utilizada por décadas através do imóvel dos agravados. Em dezembro de 2024 foi notificada para cessar a passagem. As testemunhas ouvidas na audiência de justificação afirmaram a atualização do local por anos, sem restrição. O novo caminho passa por propriedade de terceiro, cuja autorização decorre do arrendamento da área. O ato é precário para a utilização de tratores e caminhões.

Indeferiu-se o efeito suspensivo (fls. 114). Os agravados intervieram (fls. 117/137).

É O RELATÓRIO.

Cuida-se de ação de reintegração de posse em que

prolatada a seguinte decisão:

“A petição inicial veicula dois pedidos, sendo o primeiro a servidão de passagem e, como pedido alternativo, o de passagem forçada, consoante fl. 22. A peça faz menção ainda, a um caminho alternativo, que as testemunhas disseram e, consta a informação à fl. 19. A notificação de fl. 8, também da inicial, revela um acesso pela estrada municipal, MRC – 325, em que pese ser um acesso mais longo. A pretensão liminar repousa na probabilidade do direito, dizendo que existia uma servidão há 40 anos, e o perigo de dano diz que: "a discussão da passagem compromete diretamente as atividades agrícolas da requerente, impedindo o transporte de maquinário, insumos e escoação da safra, causando assim prejuízos irreparáveis e impacto econômico imediato. Ademais, a demora na prestação jurisdicional poderá causar enormes danos, principalmente considerando a iminente colheita da lavoura de soja", fl. 24 dos autos. Temos dois institutos diferentes, a servidão de passagem, que estabelece um imóvel dominante e outro serviente, é um ato de vontade. Reclama Registro, no Registro de Imóveis. A petição inicial traz inclusive Jurisprudência no sentido que, inobstante a inexistência desse registro, se consolida o direito. Assim a servidão, facilita o acesso. De outro lado, tem-se a passagem forçada, que é direito de vizinhança, uma reciprocidade de obrigações e direitos, que decorre da lei. Não exige evidentemente o registro. Assim, temos uma coisa chamada encravamento. O pedido subsidiário está prejudicado. Não existe encravamento. As testemunhas disseram que não existe, além da ata notarial, que também diz não existir. Quanto ao pedido de liminar de servidão de passagem, existe um caminho alternativo e evidente que referida atividade agrícola não é comprometida. Existindo um caminho alternativo, qual seja, uma outra estrada onde possa circular, independente de ser mais longa ou não, poderá ser utilizada como passagem. Ou seja, não existe nenhum risco ao resultado útil do processo. Com relação a probabilidade do direito, as testemunhas trouxeram situações díspares. Roberto disse que a servidão existia de 2009 a 2024, disse ainda, que o acesso era sem objeção. Pontuou o caminho secundário e disse que o carreador foi fechado. Guilherme, disse que desde 2001 está na região, tinha acesso ao carreador, porém se contradiz, em determinado momento, ao dizer não existir

outra rota; uma vez instado com relação a existência de uma estrada que passa circundado atrás, o mesmo titubeia. Tentou criar uma situação, mas não convenceu o Juízo. Marcos disse que havia estrada até 2020. Há três anos que não vai no local. Diante deste contexto, é evidente que a liminar resta indeferida. Ademais, para que possa verificar a existência desta servidão, não obstante as fotos que vem na petição inicial, que são contrapostas com aquilo que foi exposto na ata notarial, trazida pela parte ré, entendendo a necessidade da dilação probatória pela realização de uma prova técnica, de uma perícia judicial que vá no local e verifique. O que não concordo, desde já, é com aquilo que vi, trator invadindo propriedade alheia, derrubando tudo, ao argumento de que, se antes existia (a servidão), sempre deverá existir. A servidão de passagem, como disse, é um ato de vontade. Se existia uma permissão, uma tolerância anterior, se torna aparente mas, a partir do momento que o ato de vontade, não existe mais, devemos respeitar. Diante deste contexto, INDEFIRO a liminar pugnada pela parte autora, e, evidentemente, considerando a contestação que já se encontra nos autos e, ainda, dado o caráter da ação que nós estamos em análise, ou seja, o caráter dúplice dela, é evidente que aquilo que se pede em liminar, ou seja, reintegração em favor dos requeridos, resta deferida. Deve se manter (o direito de propriedade) até que o Juízo forme um juízo de valor pela produção da prova técnica. É necessário ter mais documentos para instruir os autos, deve-se manter o direito de propriedade intacta. Por fim, a parte ré/requerida já apresentou sua defesa, se deu por citada com a procuração de poderes específicos. A parte autora, terá o prazo legal para a réplica, às considerações que foram expressas em defesa, bem como apresentação de documentos. Em seguida, o processo virá conclusos para que seja deliberado sobre a necessidade das provas, a fim de que possa ser solucionado de forma definitiva situação que se traz em Juízo.” (fls. 107/108).

A tutela provisória, conforme o art. 294 do CPC, embasa-se na evidência ou na urgência, em caráter antecedente ou incidental. Reza ainda o art. 300 do mencionado diploma legal:

A tutela de urgência será concedida quando houver

elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo.

Por sua vez, prescreve o art. 567 do CPC:

O possuidor direto ou indireto que tenha justo receio de ser molestado na posse poderá requerer ao juiz que o segure da turbação ou esbulho iminente, mediante mandado proibitório em que se comine ao réu determinada pena pecuniária caso transgrida o preceito.

A agravante se insurge contra a proibição da utilização do acesso através da propriedade dos agravados. Sustenta a existência da servidão de passagem. Porém, atualmente o imóvel não está encravado. Há controvérsia quanto à área objeto da alegada passagem.

Necessário aguardar a análise do contraditório e a produção das provas sinalizadas pelo juízo, em especial a pericial. Somente após a dilação probatória se terão elementos seguros para equacionar a celeuma, possibilitando a reanálise subsequente da tutela na origem. Prevalece o comando atacado.

A interposição de embargos de declaração com intuito protelatório implicará na penalidade prevista no art. 1.026, § 2º, do CPC.

Pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao agravo de instrumento.

TAVARES DE ALMEIDA
RELATOR