



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000423266

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1011073-80.2022.8.26.0001, da Comarca de São Paulo, em que é apelante WALLI STREGINSKY, é apelado AGOSTINHO CIRILLO.

ACORDAM, em 16ª 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 Exmos. Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), DANIELA MENEGATTI MILANO E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

JAYME DE OLIVEIRA

RELATOR

Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

APELAÇÃO CÍVEL nº 1011073-80.2022.8.26.0001

APELANTE: WALLI STREGINSKY

APELADO: AGOSTINHO CIRILLO

COMARCA: SÃO PAULO

JUIZ DE 1º GRAU: ANDERSON SUZUKI

VOTO Nº 10.029

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SERVIDÃO DE PASSAGEM. RECURSO NÃO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Ação de reintegração de posse na qual a autora imputa ao réu a construção de uma loja de modo a bloquear completamente o acesso a uma servidão de passagem vizinha a seu imóvel. A sentença julgou improcedentes os pedidos iniciais e a autora interpõe recurso de apelação.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em determinar se a autora demonstrou o exercício da posse sobre a área discutida e se comprovou o esbulho atribuído ao réu.

III. Razões de decidir

3. A autora não demonstrou o exercício prévio da posse da área correspondente à servidão de passagem e o seu imóvel sequer corresponde ao prédio dominante, a julgar pelos elementos trazidos aos autos. Requisitos para a reintegração na posse previstos no art. 561 do CPC não preenchidos.

4. Sentença de improcedência mantida.

IV. Dispositivo

5. Recurso não provido

Legislação Citada:

Código de Processo Civil, art. 487, I; art. 561; art. 85, §2º e §11.

Trata-se de ação ajuizada por Walli Streginsky em face de Agostinho Cirillo, na qual busca a reintegração na posse da servidão de passagem existente na lateral da residência da autora.

A r. sentença (fls. 221/225), integrada pela decisão de fl. 234, julgou improcedentes os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

Pelo exposto, JULGO IMPROCEDENTE os pedidos da inicial, resolvendo o mérito, nos termos do art.487, inciso I do Código de Processo Civil.

Pela sucumbência, condeno a autora ao pagamento das custas processuais e dos honorários advocatícios da parte ex adversa, que fixo em 10% do valor da causa, nos termos do art. 85, §2º do CPC.

Inconformada, a autora interpôs recurso de apelação (fls. 237/251). Sustenta, em síntese, que há mais de 10 (dez) anos instalou-se um ambulante, ora apelado, sobre a faixa de servidão perpétua de passagem, de maneira a impedir seu uso e a entrada de luz. Assim, não consegue acessar a lateral do seu imóvel, nem fazer sua manutenção. Além disso, a presença do réu por vezes impede a localização do imóvel da autora e conseqüentemente não consegue usufruir de serviços como de entregas de gás, coleta de lixo e entregas de compras. Inclusive o comércio instalado pelo réu no local é irregular, pois não possui alvará de funcionamento da Municipalidade.

Ademais, segundo a apelante, restou demonstrada a sua posse e propriedade sobre o imóvel situado na Av. Tucuruvi, 669, no bairro Tucuruvi, em São Paulo/SP, bem como ser vizinha da servidão de passagem, registrada no Cartório de Registro de Imóveis desde 29/07/87. No mais, o esbulho está caracterizado diante do óbice imposto ao uso da passagem. Outrossim, a autora necessita fazer obras necessárias à conservação e uso do imóvel, cuja lateral somente pode ser acessada pela servidão de passagem.

Com base em tais fundamentos, requer a reforma da r. sentença, para que seja julgado procedente o pedido de desbloqueio da servidão de passagem, de modo a impor ao réu a obrigação de demolir e remover a construção ali existente.

Recurso tempestivo e preparado (fls. 252/253).

Contrarrazões às fls. 257/259, sem arguição de preliminares.

Houve oposição ao julgamento virtual (fl. 266).

É o relatório.

Como se colhe da petição inicial, a autora busca reintegração na

posse em relação a uma área em formato de corredor que interliga a Av. Tucuruvi e a Rua Paranabi, ambas no bairro Tucuruvi, São Paulo/SP. A área em comento é contígua ao imóvel da autora, situado na Av. Tucuruvi, nº 669. A demandante sustenta tratar-se de área gravada com servidão de passagem.

Segundo alegado em contestação (fls. 101/105), o réu é possuidor do imóvel situado na Av. Tucuruvi, nº 671, Tucuruvi, São Paulo/SP, em decorrência de comodato verbal não oneroso firmado com Simone Foccacio e família, titulares da matrícula nº 107.255 (fl. 28).

A configuração física dos imóveis discutidos é bem ilustrada pelo croqui de fl. 24, aliado às fotografias de fls. 56/65, 117/118 e 134. A construção atribuída ao réu corresponde à loja pintada de lilás na posição central na fotografia de fl. 64, no nº 671 da Avenida Tucuruvi. Atrás dessa loja, situa-se a passagem colorida em amarelo no croqui de fl. 24. E ao lado esquerdo de quem examina a fotografia de fl. 64, sob o número nº 669 indicado também no toldo da loja do réu, encontra-se a entrada para o imóvel da autora.

Consoante art. 560 do Código de Processo Civil *O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho*. Ajuizada a ação possessória, incumbe à parte autora provar sua posse; a turbação ou esbulho praticado pela parte ré; a data da turbação ou esbulho; e a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração, conforme art. 561 do mesmo diploma legal.

No caso, a pretensão inicial realmente não pode prosperar porque não há prova nos autos acerca da posse anteriormente exercida pela autora na área correspondente à alegada servidão de passagem.

Se a autora fosse possuidora, ao menos, do prédio dominante em relação à servidão de passagem, essa circunstância poderia orientar o reconhecimento de sua posse anterior também sobre a própria área gravada pela servidão e conseqüentemente viabilizaria o reconhecimento do esbulho imputado ao réu, mas não é esse o caso dos autos.

Com efeito, a autora demonstrou ser proprietária e possuidora do imóvel situado na Av. Tucuruvi, nº 669, Tucuruvi, São Paulo/SP, conforme escritura de compra e venda do imóvel (fls. 15/18), certidão de matrícula nº 91.419 do 15º

Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo (fls. 19/21) e certidão de dados cadastrais do imóvel para fim de IPTU (fls. 22/23), mas esse sequer é o prédio dominante da área de servidão de passagem cuja posse se controverte, a julgar pelos elementos de prova reunidos nestes autos.

A matrícula do imóvel da autora (fls. 19/21) não traz referência à servidão. O gravame é mencionado apenas na matrícula de um outro imóvel, cuja posse não é exercida pela demandante e cuja certidão também foi juntada com a petição inicial. Mais especificamente, a servidão em comento é mencionada na descrição dos limites do imóvel objeto da matrícula nº 107.255 do mesmo 15º Cartório de Registro de Imóveis de São Paulo, nos seguintes termos (fl. 25):

Uma casa sob n.ºs 673/675 (...) daí vira a esquerda e segue em linha reta, na distância de 17,00 metros, onde confronta com propriedade de João da Costa, e com uma faixa de servidão de propriedade do espólio de Rosina Damasco Torres, ora servidão perpétua de passagem (...)

A servidão é mencionada, além disso, na matrícula nº 29.198 do mesmo registro de imóveis, também referente a um outro imóvel cuja propriedade e posse é de terceiros. Trata-se do imóvel encravado que corresponde, como tudo indica, a um dos prédios dominantes, de acordo com a averbação nº 03, atinente à retificação do registro (fl. 33):

(...) foi determinado a averbação de retificação de modo a constar que o prédio objeto da matrícula, tem acesso pela servidão perpétua de passagem, ar e luz inscrita sob nº 8.061 neste Registro, com entrada pelo atual nº 56 da rua Paranabi (...)

Tampouco veio aos autos a mencionada certidão de matrícula nº 8.061, própria da área de servidão, que poderia orientar o debate acerca da posse do local à luz da indicação precisa do prédio ou prédios dominantes.

De qualquer maneira, entretanto, a julgar pelos elementos juntados aos autos, o prédio dominante não é o imóvel possuído pela autora, como acabou sendo admitido, aliás, nas próprias razões recursais, na seguinte passagem (fl. 247):

Não há dúvidas de que a servidão de passagem, objeto do litígio, é de titularidade da família Focaccio, como mostram as cópias das matrículas juntadas aos autos. Se o imóvel da autora sequer corresponde ao prédio dominante da servidão, então ela deveria ter demonstrado de outra forma o exercício pretérito da posse sobre essa área, de maneira a permitir a caracterização do esbulho imputado ao réu, mas os elementos de prova trazidos aos autos não autorizam conclusão nesse sentido.

Com efeito, os demais elementos constantes dos autos não permitem concluir que a autora exercia anteriormente a posse sobre a área discutida, até porque o seu imóvel conta com saída independente da passagem, na própria Avenida Tucuruvi, como mencionado.

Tampouco restou demonstrado que a loja do réu impede o acesso da autora à parte externa da lateral do seu próprio imóvel, para qualquer finalidade, até porque, a julgar pelos documentos constantes dos autos (fl. 24, por exemplo), a área discutida pode ser acessada também pela outra extremidade da passagem, situada na Rua Paranabi.

Os documentos juntados com a inicial e com a contestação não bastam, portanto, para comprovar a posse anterior da demandante e ela, instada a especificar provas, requereu tão somente a realização de vistoria pela Administração Pública Municipal (fl. 169/170).

O juízo *a quo* indeferiu a vistoria nos moldes requeridos, mas determinou a realização de vistoria pelo perito do juízo (fl. 185). A perícia restou frustrada, entretanto, pela alegada impossibilidade de custeio dos honorários (fls. 215/216). E, ao desistir da perícia, a autora concordou expressamente com o julgamento do processo no estado em que se encontrava (fls. 215/216).

Assim, é forçoso concluir que a autora não demonstrou o fato constitutivo do próprio direito, a impor a improcedência do pleito possessório.

Portanto, de rigor a manutenção da r. sentença de improcedência dos pedidos iniciais.

Diante do não provimento do recurso, majoram-se os honorários advocatícios devidos pela apelante para 15% (quinze por cento) do valor da causa, na forma do artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e



TRIBUNAL DE JUSTIÇA
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Diante do exposto, pelo meu voto, **nega-se provimento** ao recurso.

JAYME DE OLIVEIRA

Relator