



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0000.22.222945-2/001
Relator: Des.(a) Amauri Pinto Ferreira
Relator do Acórdão: Des.(a) Amauri Pinto Ferreira
Data do Julgamento: 28/06/2023
Data da Publicação: 28/06/2023

EMENTA: APELAÇÃO. DIREITO DE VIZINHANÇA. SERVIDÃO DE PASSAGEM. PREVISÃO EXPRESSA EM ESCRITURA PÚBLICA. RECONHECIMENTO. Para que seja reconhecida a servidão de passagem, deve decorrer a manifestação expressa dos titulares dos imóveis envolvidos - prédios dominante e serviente - ou de testamento, mediante registro no cartório de registro de imóveis competente. Previsto a servidão expressamente em escritura pública, presente os requisitos para o seu reconhecimento.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0000.22.222945-2/001 - COMARCA DE PIRAPETINGA - APELANTE(S): JOSE ANTONIO DOS REIS BARBOSA - APELADO(A)(S): EMERSON PEREIRA DE ANDRADE

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 17ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO.

DES. AMAURI PINTO FERREIRA
RELATOR

DES. AMAURI PINTO FERREIRA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de Apelação interposta por JOSÉ ANTÔNIO DOS REIS BARBOSA nos autos da ação ordinária em que contende com EMERSON PEREIRA DE ANDRADE, que fora julgada nos seguintes termos.

Opostos embargos de declaração pelo requerido foram estes acolhidos para deferir-lhe a assistência judiciária (doc. Ordem 44).

A parte requerida interpõe o presente recurso deduzindo, em síntese, que o "imóvel de propriedade do ora apelado, localizado no subsolo, sempre possuiu outra passagem de saída, que era utilizada pelo mesmo de forma exclusiva, vez que situada no "quintal" do imóvel de sua propriedade (...)" diz que por poucas vezes utilizou a rampa objeto dos autos e sempre com permissão. Acrescenta que o imóvel da parte autora não se encontra encravado, ao contrário.

Sustenta que a rampa fora construída por seus pais para sua utilização bem como de outros vizinhos que possuem esse direito registrado em escritura o que não é o caso do autor. Diante de tais razões, pugna pelo provimento do recurso.

Contrarrazões apresentadas.

Cumpridas as diligências necessárias retornaram-me os autos conclusos para julgamento.

É o relato.

PRESSUPOSTOS DE ADMISSIBILIDADE DO RECURSO

No caso em análise, foram devidamente observados todos os requisitos de admissibilidade recursal, pelo que conheço a presente insurgência.

QUESTÕES PRELIMINARES OU PREJUDICIAIS

Do compulsar os autos, concluo não existir qualquer questão preliminar ou prejudicial a análise do mérito a ser decidida, pelo que passo ao seu exame.

MÉRITO

Ab initio, destaco que a questão discutida concerne-se a servidão de passagem, a qual, para que seja reconhecida deve decorrer de manifestação expressa dos titulares dos imóveis envolvidos - prédios dominante e serviente - ou de testamento, mediante registro no cartório de registro de imóveis competente, art. 1.378 do CC:

Art. 1.378. 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.

Pode, ainda, ser adquirida por meio de usucapião que deflua do uso incontestado, contínuo e aparente por mais de 10 (dez) anos, acaso possua título, ou 20 (vinte) anos, se não o possuir, art. 1.379 do CC:

Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos.

A servidão trata-se de direito real que atribui ao prédio dominante mera comodidade, utilidade, facilidade, conforto, não estando atrelada a necessidade.

Nesse sentido é a lição doutrinária sobre o tema:

(...) a servidão de passagem é direito real de fruição, oriundo da vontade das partes (art. 1.378 do CC), (...) constitui-se pelo registro de uma convenção entre proprietários de prédios no RGI (art. 1.227 do CC). (...) pressupõe apenas uma utilidade ao proprietário do prédio dominante sobre o prédio serviente (...) (Cristiano Chaves de Faria e Nelson Rosenvald. Curso de Direito Civil. Vol. 5. Reais. Editora Atlas., p. 558)

No caso em estudo, é exatamente essa a situação descrita na peça de ingresso pela parte autora, pois, expressamente, asseverou possuir título, no qual a servidão ora em discussão, resta previsto na escritura no imóvel às fls. 35, vejamos:

Diante de tal constatação, entendo que houve o preenchimento dos requisitos necessários para o acolhimento do pedido exordial.

Para o correto desate da questão posta em discussão, deve-se notar que a parte autora detém justo título a embasar sua pretensão, ou seja, a servidão em comento fora materializada por instrumento que a embasa a pretensão.

Assim, de fato, o autor tem por escritura, direito, qual seja, o de servidão de passagem ou de trânsito (que constitui direito real sobre coisa alheia, nascida geralmente por via contratual, por conveniência e comodidade de dono de prédio não encravado que pretende comunicação mais fácil e próxima), ou seja, ao adquirir o seu imóvel o SR. Sebastião de Souza Barbosa (já falecido), pai do Requerido, o fez sabendo que o seu direito ou de seus herdeiros ou sucessores, era de ter acesso a Rua Edmundo da Silva Tempera, e não de fazer edificação ou qualquer outro tipo de obstáculo a circulação não local onde se encontra a rampa que dá acesso ao imóvel do Apelado.

Dessa forma, deve ser mantida a sentença referente a servidão de passagem constituída em justo título.

DISPOSITIVO

Ex positis, nego provimento ao apelo mantendo em seus termos a decisão hostilizada.

Fixo honorários recursais em prol do patrono da parte autora em 2% sobre o valor atribuído a causa atualizado. Suspensa a exigibilidade tendo em vista que a parte litiga sob a benesse da gratuidade da justiça.

DES. EVANDRO LOPES DA COSTA TEIXEIRA - De acordo com o(a) Relator(a).

DESA. APARECIDA GROSSI - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO"



Tribunal de Justiça de Minas Gerais