

**Reintegração de posse - Servidão de passagem -
Imóvel - Desvinculação - Impossibilidade -
Requisitos - Inobservância -
Improcedência do pedido**

EMENTA: Servidão de passagem. Direito real acessório. Transferência. Ação de reintegração de posse. Prova da posse.

- As servidões são direitos reais acessórios que incidem sobre imóveis. Semelhante acessoriedade impede que a servidão seja desligada do bem e transferida em separado.

- A comprovação da posse e do esbulho, cujo ônus pertence ao autor, constitui requisito essencial para a admissão e conseqüente procedência do pedido reintegratório.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0480.05.070073-5/001 - Comarca de Patos de Minas - Apelantes: João Henrique Rodrigues e Deralda de Carvalho Rodrigues - Apelados: João Batista Ferreira e Mirian Aparecida Nascimento Ferreira - Relator: DES. FÁBIO MAIA VIANI

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM DAR PROVIMENTO AO RECURSO.

Belo Horizonte, 16 de setembro de 2008. - *Fábio Maia Viani* - Relator.

Notas taquigráficas

DES. FÁBIO MAIA VIANI - Cuida-se de apelação interposta por João Henrique Rodrigues e Deralda de Carvalho Rodrigues da sentença (f. 81/84), que, nos autos da ação de reintegração de posse promovida por João Batista Ferreira e Mirian Aparecida Nascimento Ferreira, julgou procedente o pedido.

Os apelantes, nas razões de recurso (f. 86/95), alegam, em síntese, que a contestação apresentada não é intempestiva, uma vez que apresentada dentro do prazo legal, contado da juntada do último mandado citatório cumprido; de qualquer forma a revelia gera presunção relativa; a posse não restou comprovada; a cláusula de reserva de passagem averbada no registro do imóvel não permite a sua transferência a terceiros.

Pretendem, com o provimento do recurso, seja o pedido julgado improcedente.

Os apelados, nas contra-razões (f. 97/98), pugnam pelo não-provimento do recurso.

Presentes os pressupostos de admissibilidade, conhece do recurso.

A contestação conjunta dos réus (f. 28/32) foi apresentada antes mesmo da juntada do mandado citatório da segunda ré, que, aliás, sem mesmo ter sido regularmente citada, compareceu espontaneamente nos autos. Assim, não há falar em revelia, já que a contestação foi apresentada dentro do prazo legal.

De mais a mais, não correm os efeitos da revelia se, havendo pluralidade de réus, algum deles contestar a ação (CPC, art. 320, I).

E a presunção de veracidade dos fatos alegados contra a parte que não comparece à audiência é meramente relativa, devendo ser analisada em conjunto com outras provas.

Assim, na espécie, necessário se faz analisar as provas dos fatos constitutivos do direito dos autores.

De acordo com a tese dos autores, a sua posse sobre o imóvel em litígio pode ser comprovada tanto pelo uso efetivo da coisa, como pela cláusula *constituti* inserta no “contrato de compra e venda de posse” firmado com o Sr. Levindo Borges Fernandes (f. 9/10).

Analisando detidamente os autos, tenho que a posse dos autores não restou comprovada pelo uso da coisa. Isso porque usaram o imóvel esporadicamente e sob permissão dos réus.

Ora, possuidor é “todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (CC, art. 1.196).

Como se vê, o uso consentido, esporádico e limitado do bem para eventuais pescarias não se subsume, a toda evidência, na definição normativa de posse.

Também não colhe aos autores a posse decorrente da cláusula *constituti* inserta no contrato de compra e venda da posse firmado com o Sr. Levindo Borges Fernandes (f. 9/10).

A porção do imóvel cuja posse se disputa foi adquirida do Sr. Levindo Borges e esposa pelos réus (apelantes), mas reservada como direito de passagem daqueles (f. 38).

Trata-se, pois, de servidão de passagem.

E as servidões são direitos reais acessórios, que incidem sobre imóveis, aderindo de modo inseparável ao prédio dominante e serviente. Por isso não subsistem sem o imóvel. Dele, pois, não pode ser desligada e transferida em separado, como fez Levindo Borges aos autores (apelados).

A propósito, assinala Arnaldo Rizzardo:

O titular do imóvel dominante está impedido de alienar a servidão a outra pessoa. Quem adquire o prédio adquire implicitamente os encargos que o gravam. Fosse o contrário, com a transferência consumir-se-ia a extinção.

A proibição em ceder envolve a impossibilidade de penhora, hipoteca, ou de separação do prédio dominante. O ônus acompanha a propriedade em suas alienações - *ambulat cum domino*.

Luiz Antônio Aguiar de Souza apresenta a justificação: ‘A servidão, quer se considere como um direito, em relação ao

dominante, ou quer se considere como um ônus, em relação ao prédio serviente, uma vez sendo ela instituída, adere perpetuamente aos referidos prédios, acompanhando-os em todas as suas passagens’.

Em princípio, com os imóveis as servidões nascem, vivem e morrem (*Direito das coisas*: Lei nº 10.406, de 10.01.2002. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 878).

Daí a imprestabilidade da cláusula *constituti* como prova da posse, visto que semelhante acerto faz parte integrante de um “contrato” cujo objeto (transferência da servidão) é juridicamente impossível.

Assim, ante a ausência de requisito essencial do art. 927, I, do CPC (posse), deve-se indeferir a reintegração postulada.

Como já decidiu esta Câmara:

Ementa: Reintegração de posse - Requisitos - Não-preenchimento. - O êxito da ação de reintegração de posse está ligado ao atendimento dos requisitos previstos no art. 927, incisos I a IV, do Código de Processo Civil, pelo que não acontecerá se o autor não demonstrar o anterior exercício da posse (TJMG, Ap. 1.0024.03.923928-0/001, 18º CC, Rel. Des. Guilherme Luciano Baeta Nunes, j. em 16.10.2007).

Pelo exposto, dou provimento à apelação para, reformando a sentença, julgar improcedente o pedido de reintegração de posse e, por via de consequência, inverter os ônus da sucumbência.

Custas do recurso, pelos apelados, cuja exigibilidade, assim como as do processo e honorários, fica suspensa por serem beneficiários da assistência judiciária.

Votaram de acordo com o Relator os DESEMBARGADORES GUILHERME LUCIANO BAETA NUNES e UNIAS SILVA.

Súmula - DERAM PROVIMENTO AO RECURSO.

• • •