



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

3ª Câmara Cível

Apelação Cível - Nº 0803511-82.2018.8.12.0017 - Nova Andradina

Relator – Exmo. Sr. Des. Paulo Alberto de Oliveira

Apelante : -----.

Advogado : Douglas de Oliveira Santos (OAB: 14666/MS).

Apelado : -----.

Advogado : Eduarda Reynaldo Alves de Hollanda Cavalcanti (OAB: 18791/MS).

Advogada : Gyselle Saddi Tannous (OAB: 18571/MS).

Apelada : -----.

Advogado : Eduarda Reynaldo Alves de Hollanda Cavalcanti (OAB: 18791/MS).

Advogada : Gyselle Saddi Tannous (OAB: 18571/MS).

Interessada : -----.

Advogado : Marcelo Barros Mendes (OAB: 33503/PR).

Advogado : Heizer Ricardo Izzo (OAB: 11070A/MS).



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

EMENTA – DIREITO CIVIL – APELAÇÃO CÍVEL – ***AÇÃO DE***

—





Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

REINTEGRAÇÃO DE POSSE – SERVIDÃO DE PASSAGEM INCONTROVERSA PERMISSÃO DE UTILIZAÇÃO DA ESTRADA DESDE O ANO DE 2010 – COLOCAÇÃO DE PORTEIRA E CADEADO SEM PRÉVIA NOTIFICAÇÃO E JUSTIFICATIVA – PERMISSÃO DE PASSAGEM PARA DEMAIS VIZINHOS, IMPEDINDO O USO APENAS DOS AUTORES SEM JUSTIFICATIVA - PREENCHIMENTO DOS REQUISITOS LEGAIS PARA REINTEGRAÇÃO – RECURSO CONHECIDO E PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. *Apelação* interposta contra sentença que julgou improcedente o pleito inicial de reintegração de posse.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Discute-se no presente recurso a comprovação do preenchimento dos requisitos legais para a reintegração na posse de servidão de passagem.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. O possuidor tem direito a ser *mantido* na posse em caso de *turbação* e *reintegrado* em caso de *esbulho* (art. 560, do CPC/2015), para tanto, incumbe ao interessado provar: **I** - a sua posse; **II** - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; **III** - a data da turbação ou do esbulho, e **IV** – a continuação da posse, embora turbada, na Ação de Manutenção, ou a perda da posse, na Ação de Reintegração (art. 561 CPC/2015).

4. No caso, a prova dos autos indica que a parte requerida permitiu, ao menos desde o ano de 2010, a utilização da servidão de passagem pelos autores, vindo, de repente, a colocar porteira e cadeado na estrada, impedindo o acesso dos autores, sem prévia notificação e justificativa, sendo que, consoante incontroverso, os requeridos ainda permitiam o acesso dos demais vizinhos.

IV. DISPOSITIVO

5. *Apelação conhecida e provida, com redistribuição dos ônus sucumbenciais.*

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM, **em sessão permanente e virtual**, os Magistrados da 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, na conformidade da ata de julgamentos, a seguinte decisão: Por unanimidade, deram provimento ao recurso, nos termos do voto do relator..

Campo Grande, 31 de março de 2025

Des. Paulo Alberto de Oliveira
Relator



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

RELATÓRIO

O Sr. Des. Paulo Alberto de Oliveira

Autos recebidos em carga em 30/01/2025

Trata-se de **Apelação** interposto pelo ----- e -----
----- contra decisão interlocutória proferida nos autos
nº

**0803511-82.2018.8.12.0017 pelo Juízo da 2ª Vara Cível da Comarca de Nova
Andradina-MS**, que julgou improcedente o pedido formulado na **Ação de Reintegração
de Posse** proposta por ----- e ----- contra -----
----- e -----.

Apelação cível: interposta pelos autores ----- e --
----- sustentando que: **a)** existe prova suficiente nos autos da posse exercida pela parte autora e que não está sendo discutido o domínio do bem; **b)** *"da análise das imagens juntadas aos autos, é possível concluir que o uso compartilhado da estrada em litígio não causa qualquer espécie de prejuízo ou limitação substancial ao uso, pelo réus-apelados, de sua propriedade, ainda mais porque a Fazenda Meren é toda cercada, razão pela qual quem transita por aquela estrada não tem acesso à área interna da Fazenda, não cruza lavoura, pasto, mangueiro e tampouco se aproxima da sua sede" e que "Impedir a passagem não traz ao proprietário qualquer comodidade, mas apenas revela a sua intenção de prejudicar as outras pessoas que transitam pelo local para acessarem os imóveis rurais existentes nas proximidades"* (f. 493); **c)** defende a aplicabilidade do art. 493 do CPC ao caso. Requer, ao fim, a reforma da sentença para que sejam julgados procedentes o pedidos iniciais (f. 483-499).

Contrarrazões: refuta as razões recursais e pugna pelo não provimento do apelo (f. 505-526).

Oposição ao julgamento virtual: não houve.
É o relatório.

VOTO

O Sr. Des. Paulo Alberto de Oliveira (Relator)

Discute-se no presente recurso a comprovação do preenchimento dos requisitos legais para a reintegração na posse de imóvel rural.

1 – Juízo de admissibilidade

Presentes os requisitos de admissibilidade, **conheço** do recurso e passo ao exame das questões devolvidas. Rechaço a alegação de inovação em sede recursal, deduzida em contrarrazões, porquanto a alegação de aplicabilidade do art. 493



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

do CPC ao caso está em consonância com a causa de pedir (fundamentos de fato e de direito) exposta na inicial, principalmente porque a parte autora alegou possuir direito à servidão de passagem conforme se observa à f. 7-9 da inicial e, ademais, não há como ignorar o transcurso de mais de 6 anos entre o ajuizamento da inicial e a presente data.

2 – Mérito

Consoante relatado pelo magistrado sentenciante, os autores alegaram, em síntese, que o genitor do autor adquiriu dos réus, em 11/01/1989, área de terras de 424,0479 hectares, objeto da matrícula nº 17.415, desmembrada de uma parte maior, denominada Fazenda Merem, ainda pertencente aos réus, da qual posteriormente transferida aos autores as áreas de 123 hectares (matrícula 23.123) e 154 hectares (matrícula 23.124), remanescendo a área de 147,0479 hectares ao genitor do autor (matrícula 23.125). Afirmaram que o réu utilizou por 20 anos uma estrada que cortava a propriedade dos autores para ter acesso à Fazenda Merem, enquanto o autor utilizou uma estrada que cortava a Fazenda dos réus para ter acesso ao cascalho que ligava à cidade de Angélica/MS, esclarecendo que referida estrada também cortava a Fazenda de dois irmãos do réu (----- e -----), desapropriada pelo Município de Nova Andradina em 2009, quando fechada a estrada até então utilizada pelos autores e pelo réu, em razão do que, para utilizarem a nova estrada municipal, os autores passaram a transitar por 4 km da propriedade dos réus. Ressalvaram que em 2008 os réus procuraram os autores no intuito de que fornecessem passagem da Fazenda Santa Terezinha à Fazenda Merem para escoamento da safra agrícola, tendo o autor concordado com a passagem, até que em 2008 declarada de interesse público. Reclamaram que há alguns meses o réu determinou a colocação de duas porteiros e a instalação de câmeras na estrada que permite acesso à propriedade dos autores, até que nos dias 26-27/09/2018 o autor teve sua passagem inadvertidamente obstada por se encontrar a porteira com cadeado. Sustentaram que constitui obrigação dos réus não obstar o exercício da servidão de passagem, que ocorre há aproximadamente dez anos, que contribuíram para a manutenção e a conservação da estrada e que, com a colocação de cadeados nas porteiros, perderam o acesso à estrada, sofrendo constrangimentos e prejuízos, pois impedidos de chegar à propriedade, de movimentar a produção e de receber insumos. Pediram a concessão de liminar de reintegração de posse, a final expedição de mandado judicial definitivo de reintegração de posse, com objetivo de proibir os réus de realizar qualquer obstáculo que os impeça o uso da servidão de passagem e que seja determinada a averbação do direito de passagem junto a matrícula do imóvel dos réus (usucapião de servidão). Houve a emenda da inicial, com a desistência do pedido de usucapião e o seguimento do pedido de reintegração de posse da servidão, reiterando pela concessão da liminar (f. 74-75).

O magistrado de primeiro grau deferiu o pedido liminar de reintegração de posse (f. 76-79), restando certificado o cumprimento do mandado de reintegração de posse (f. 93-96).

Ao apreciar o feito, o magistrado sentenciante julgou improcedentes



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

os pedidos (f. 440-451).

Irresignados, os autores, ----- e -----, interpuseram recurso de apelação, requerendo a reforma da sentença para que sejam julgados procedentes o pedidos iniciais (f. 483-499).

Sabe-se que o possuidor tem direito a ser *mantido* na posse em caso de *turbação* e *reintegrado* em caso de *esbulho* (art. 560, do CPC/2015), para tanto, incumbe ao interessado provar: **I** - a sua posse; **II** - a turbação ou o esbulho praticado pelo réu; **III** - a data da turbação ou do esbulho, e **IV** - a continuação da posse, embora turbada, na Ação de Manutenção, ou a perda da posse, na Ação de Reintegração (art. 561 CPC/2015).

É dizer, portanto, "*que a tutela da posse desenvolve-se por meio de três diferentes espécies de ações, chamadas de interditos possessórios: reintegração de posse, manutenção de posse e interdito proibitório. Quando a demanda versar sobre o domínio da coisa, terá natureza petitória, não se aplicando a ela as regras previstas no procedimento especial das ações possessórias. Como bem asseverado pela melhor doutrina, a característica da ação possessória é a tutela de um possuidor contra um fato que ofenda a sua posse, de forma que são excluídas, do âmbito das ações possessórias, as demandas em que se alegue a existência de relação jurídica que dê ao autor direito à posse, tais como a imissão de posse e a ação de nunciação de obra nova*" (Daniel Amorim Assumpção Neves. *Novo Código de Processo Civil Comentado*. Salvador: Jus Podivm, 2016. p. 988).

Acerca do instituto da *reintegração de posse*, é o escólio de **Caio Mário da Silva Pereira**:

"Aquele que é desapossado da coisa tem, para reavê-la e restaurar a posse perdida, ação de reintegração de posse, que corresponde aos interditos recuperandae possessionis. Também aqui há duas hipóteses a se considerar: se o esbulho datar de menos de ano e dia, a ação, com o nome também da ação de força nova espoliativa inicia-se pela expedição de mandado liminar, para que seja o possuidor prontamente reintegrado: spoliatus ante omni restituendus, mediante justificação sumária dos requisitos. Após a expedição do mandado, abre-se ao réu o prazo de defesa.

Se o esbulho é de mais de ano (ação de força velha espoliativa) o juiz fará citar o réu para que se defenda, admitirá suas provas, que ponderará com as do autor, e decidirá finalmente quem terá a posse.

(...)

São requisitos do interdito recuperandae a existência de posse e seu titular, e o esbulho cometido pelo réu, privando aquele, arbitrariamente, da coisa ou do direito (violência, clandestinidade ou precariedade). Exclui-se da caracterização do esbulho a privação da coisa por justa causa" (**Instituições de Direito Civil – Direitos Reais**. Vol. IV. 24ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 57-58).



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Logo, em se tratando de pedido de Reintegração de Posse, devem ser analisados os requisitos legais para a sua concessão, os quais devem ser firmemente observados, conforme disposto acima, pois, na ausência de comprovação da posse, esbulho, data do esbulho e a perda da posse, não há que se falar em reintegração de posse.

De todo modo, é cediço que as ações possessórias são mecanismos judiciais que têm como objeto a **proteção da posse contra terceiros**.

Como decorrência lógica disso, tem-se que, para que se mostre cabível a reintegração de posse, o requerendo deve, **no mínimo**, estar exercendo a posse sobre o imóvel no momento em que foi esbulhado.

Aqui, aliás, vale frisar que, no âmbito de ação possessória, o direito em discussão se refere unicamente à **posse** (juízo possessório), e **não à propriedade** (juízo petitório), cuja discussão é vedada no âmbito de ações possessórias.

Nesse sentido são os ensinamentos de **Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald e Felipe Braga Netto**:

"No juízo possessório, são exercitadas as faculdades jurídicas oriundas da posse em si mesma, não se cogitando de qualquer relação jurídica subjacente. Em contrapartida, no juízo petitório, a proteção da posse decorre do direito de propriedade ou de outro direito dela derivado. (...)

Percebe-se, destarte, que, na ação possessória, não é permitida a discussão de propriedade, pois a causa de pedir e o pedido versam apenas sobre posse. (...)" (Manual de Direito Civil – Volume Único / Cristiano Chaves de Farias, Felipe Braga Netto, Nelson Rosenvald – 3. Ed., rev., atual. E ampl. – Salvador: Ed. JusPodivm, 2018. P. 1.402)

Tanto é assim, que o **art. 1.210, § 2º**, do **Código Civil** prevê que *"não obsta à manutenção ou reintegração na posse a alegação de propriedade, ou de outro direito sobre a coisa"*, cuja norma é reproduzida também no **art. 557, p. único**, do **CPC**.

É por conta disso que, **na pendência de ação possessória, é vedado** tanto ao autor quanto ao réu, **propor ação de reconhecimento do domínio (art. 557, caput, do CPC)**.

Resta indubitável, portanto, que no âmbito de **ação possessória**, a discussão se restringe à **posse em si**, sendo amplamente obstada qualquer discussão relativa à propriedade.

Sabe-se que a posse define-se pelo exercício de fato, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade (**art. 1.196 do CC**), quais sejam, os poderes de usar, gozar, dispor e defender a coisa (**art. 1.228 do CC**).

Tendo em mente tais premissas, o que se extrai dos autos é que não socorre à autora a tutela possessória pretendida, uma vez que ela **não exercia posse alguma sobre o imóvel**, quando do esbulho praticado pelo réu e/ou pelo seu antecessor.

Consoante ensinam **Cristiano Chaves de Farias**,



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Nelson Rosenvald e Felipe Braga Netto¹, "*(...) na posse é necessária a persistência do fato: o direito nasce com o fato e desaparece com ele. Por conseguinte, para fins probatórios, não basta acreditar no nascimento do direito, mas na demonstração da existência do fato e da posse ao tempo da lesão*".

No caso, a prova dos autos indica e restou **incontroverso** entre as partes os seguintes pontos: **a)** os autores-apelantes detinham acesso à servidão de passagem/estrada em questão desde o ano de 2010 (os réus-apelados reconhecem à f. 117 de sua contestação); **b)** houve o trancamento, com colocação de portão e cadeado na estrada/servidão de passagem, por parte dos apelados, não tendo sido concedido acesso (chaves) aos autores, apesar de o acesso ser franqueado a outros vizinhos (os apelados reconhecem à f. 507, por exemplo).

Os próprios requeridos-apelados narram na contestação que a passagem "foi sempre concedida amigavelmente, desde o ano de 2010, por mera liberalidade dos Requeridos" (f. 117), mas que, por acordo entre os diversos usuários da estrada que corta a Fazenda dos Requeridos para o fim de disciplinar o uso da referida estrada, houve a **colocação de porteira com cadeado**, com finalidade de garantir a segurança e a manutenção das boas condições de trânsito, "tudo isso inclusive a pedido dos próprios Requerentes e com a completa anuência deles, e dos demais usuários da estrada" (f. 117).

Entretanto, a versão dos requeridos-apelados não se sustenta. Ora, se realmente a colocação de porteira e cadeado teria partido de sugestão dos próprios requerentes, qual o motivo de eles terem ajuizado a presente demanda, justamente sob o argumento de que lhe foi impedido o acesso à servidão de passagem/estrada, asseverando que não lhes foi concedida a chave do cadeado?

Pois bem, por razões que não restaram claras nos autos, fato é que incontroversamente, ao menos desde o ano de 2010 os requerentes-apelantes usufruem da servidão de passagem/estrada e, por força da liminar concedida pelo juízo de primeiro grau, continuaram a exercer esta passagem a a partir do ano de 2018 (f. 76-79; 95-96).

Nessa conjuntura, há de se entender que ***estão presentes os desdobramentos da boa-fé objetiva*** referentes à ***supressio*** (perda de um direito pelo seu não exercício no tempo), ***surrectio*** (a aquisição de um direito que não estava previsto) e ***venire contra factum proprium***, pois se trata de **comportamento contraditório a postura dos réus-apelados de depois de anos permitindo o uso da estrada/servidão de passagem vir a, injustificadamente, obstar o acesso apenas dos autores** (tanto que a própria parte ré-apelada assevera que permite o acesso de outros vizinhos, aos quais forneceu a chave do cadeado).

A propósito, ao apreciar caso semelhante, o **Superior Tribunal de Justiça** firmou o entendimento de que **caracteriza deslealdade a pretensão de retomada posterior do exercício do direito cuja obrigação estava sendo**

¹ **Manual de Direito Civil – Volume Único** / Cristiano Chaves de Farias, Felipe Braga Netto, Nelson Rosenvald – 3. Ed., rev., atual. E ampl. – Salvador: Ed. JusPodivm, 2018. P. 1.402.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

negligenciada, haja vista a a **legítima expectativa** de que continuaria a se portar da forma de que vinha se portando.

Com efeito, a **supressio** indica possibilidade de redimensionamento da obrigação pela inércia qualificada de uma das partes em exercer direito, criando para a outra parte a legítima expectativa de ter havido a renúncia a tal direito.

Nesse sentido:

"RECURSO ESPECIAL. CONTRATO. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE COMBUSTÍVEIS E DERIVADOS. APELAÇÃO. REGRA DO ART. 514 DO CPC. ATENDIMENTO. AQUISIÇÃO DE QUANTIDADE MÍNIMA DE PRODUTOS. INOBSERVÂNCIA NO CURSO DA RELAÇÃO CONTRATUAL. TOLERÂNCIA DO CREDOR. CLÁUSULA PENAL. INAPLICABILIDADE. PRINCÍPIO DA BOA-FÉ OBJETIVA. INSTITUTO DA SUPRESSIO. INCIDÊNCIA. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SÚMULA Nº 7/STJ. 1. Trata-se de ação de cobrança de multa prevista em contrato de promessa de compra e venda de combustíveis e produtos derivados sob a alegação de que o posto de gasolina não adquiriu a quantidade mínima prevista. 2. A mera reiteração, nas razões do recurso de apelação, de argumentos apresentados na inicial ou na contestação não determina por si só ofensa ao art. 514 do Código de Processo Civil. Precedentes. 3. Segundo o instituto da supressio, o não exercício de direito por seu titular, no curso da relação contratual, gera para a outra parte, em virtude do princípio da boa-fé objetiva, a legítima expectativa de que não mais se mostrava sujeito ao cumprimento da obrigação, presente a possível deslealdade no seu exercício posterior. 4. Hipótese em que a recorrente permitiu, por quase toda a vigência do contrato, que a aquisição de produtos pelo posto de gasolina ocorresse em patamar inferior ao pactuado, apresentando-se desleal a exigência, ao fim da relação contratual, do valor correspondente ao que não foi adquirido, com incidência de multa. Assim, por força do instituto da supressio, não há ofensa ao art. 921 do Código Civil de 1916. 5. A revisão do montante fixado a título de honorários advocatícios, exceto se irrisórios ou exorbitantes, demanda o reexame de provas, atraindo o óbice da Súmula nº 7/STJ. 6. Recurso especial não provido." (REsp 1374830/SP, Rel. Ministro RICARDO VILLAS BÔAS CUEVA, TERCEIRA TURMA, DJe 3.8.2015 - grifou-se).

No caso, tem-se que deveria os réus-apelados, caso pretendessem obstar o acesso à estrada, o fazer de forma justificada, mediante prévio aviso, inclusive o fazendo para todos os vizinhos, sob pena de violação à isonomia ao vedar o acesso com relação a apenas um único vizinho, sem justificativa para tanto.

Ademais, repito, não se sustenta a tese dos réus-apelados de que os



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

autores tinham acesso à chave do cadeado, pois desamparada de prova e porque contraditória com o próprio ajuizamento desta ação.

O que se nota, a bem da verdade, é que ao menos desde o ano de 2010 foi concedido o acesso à servidão de passagem/estrada para os autores, o que criou a legítima expectativa de continuar usufruindo dela, tendo o acesso sido interrompido sem prévia notificação e justificativa, acesso impedido apenas com relação aos autores, porquanto, os próprios apelados confirmam possibilitar o acesso dos demais vizinhos.

No ponto, entendo que prevalecem os fundamentos expostos pelo magistrado de primeiro grau quando da concessão da liminar, vejamos:

"QUANTO À POSSE (cerne da questão ora posta sob o crivo do Poder Judiciário por meio da presente ação possessória): verifica-se que a parte requerente é possuidora da servidão de passagem descrita na petição inicial, porquanto, consta dos autos declarações afirmando que os autores utilizam-se da servidão de passagem desde que adquiriram o imóvel. QUANTO À TURBAÇÃO: o boletim de ocorrência juntado ao feito e as fotos e vídeos juntados às fls. 60/65 são suficientes para demonstrar o ato. QUANTO À DATA DA TURBAÇÃO: o boletim de ocorrência juntado pela parte requerente demonstra que o ato atentatório foi praticado em 26/09/2018 (fls. 39/40), portanto, menos de ano e dia. QUANTO À PERDA DA POSSE: havendo trancamento da passagem por meio de obstáculo físico, in casu, porteira com cadeado, indubitavelmente, configurada está a perda da posse."

Desse modo, a conclusão não é outra senão a de que **estão preenchidos os requisitos para a reintegração de posse**, devendo ser reformada a sentença de improcedência do pedido inicial.

Diante do exposto, conheço o recurso interposto pelo
_____ e _____ e **DOU-LHE PROVIMENTO**
para determinar a reintegração de posse da servidão de passagem descrita na petição inicial, ficando os requeridos-apelados impedidos de praticar atos turbatórios contra a servidão de passagem descrita na petição inicial, sob pena de incorrerem em multa de R\$ 1.000,00 (mil reais) por dia de descumprimento da presente ordem judicial, limitada a 60 dias.

Com a reforma da sentença, condendo os réus ao pagamento da



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

integralidade das custas e despesas processuais, bem como dos honorários advocatícios de sucumbência, que fixo em **quinze por cento (15%)** sobre o valor atualizado da causa, *ex vi* o disposto no § 2º do referido dispositivo legal.

É como voto.

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

**POR UNANIMIDADE, DERAM PROVIMENTO AO RECURSO,
NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR.**

Presidência do Exmo. Sr. Des. Paulo Alberto de Oliveira

Relator, o Exmo. Sr. Des. Paulo Alberto de Oliveira

Tomaram parte no julgamento os(as) Ex.mos(as). Srs(as). Des. Paulo Alberto de Oliveira, Juiz Fábio Possik Salamene e Des. Marco André Nogueira Hanson.

Campo Grande, 31 de março de 2025.