



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.644.897 - SP (2016/0330400-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : CÂNDIDO PEDRO ALÉM JÚNIOR
RECORRENTE : FÁBIO PEDRO ALEM
ADVOGADO : LUÍS ANTÔNIO ROSSI E OUTRO(S) - SP155723
RECORRIDO : JOSÉ MIGUEL BONFIM
RECORRIDO : CELINA MARIA DE SOUZA BONFIM
RECORRIDO : LAURA DE OLIVEIRA BONFIM SANCHES
RECORRIDO : MANOEL FRANCISCO PERES SANCHES
ADVOGADOS : EDUARDO GIL CARMONA E OUTRO(S) - SP045599
JÚLIO FERRAZ CEZARE - SP149927

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CORREDOR DE 60 CM EXISTENTE ENTRE OS IMÓVEIS DAS PARTES. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO. ATOS POSSESSÓRIOS PRATICADOS SOBRE A COISA INSUFICIENTES À CONFIGURAÇÃO DE POSSE QUALIFICADA. PROPRIETÁRIO NÃO DESIDIOSO. SERVIDÃO. OCORRÊNCIA DE QUASE POSSE. POSSIBILIDADE DE USUCAPIR A SERVIDÃO E NÃO A PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO.

1. Não há falar-se em omissão ou contradição do acórdão recorrido, se as questões pertinentes ao litígio foram solucionadas, ainda que sob entendimento diverso do perfilhado pela parte.

2. A usucapião extraordinária, nos termos art. 1.238 do CC/2002, exige, além da fluência do prazo de 15 (quinze) anos, salvo exceções legais, posse mansa, pacífica e ininterrupta, independentemente de justo título e boa-fé.

3. Qualquer que seja a espécie de usucapião alegada, a comprovação do exercício da *posse* sobre a coisa será sempre obrigatória, sendo condição indispensável à aquisição da propriedade. Isso porque a usucapião é efeito da posse, instrumento de conversão da situação fática do possuidor em direito de propriedade ou em outro direito real.

4. Se não se identificar posse com ânimo de dono, acrescido do despojamento da propriedade, que qualifica a posse, o exercício de fato sobre a coisa não servirá à aquisição da propriedade.

4. No caso concreto, ainda que os recorrentes tenham se utilizado do corredor de propriedade dos recorridos, por longos anos, como forma de acesso aos fundos de sua casa, isso não importou constatação de abandono, desídia ou não exercício de posse pelos proprietários da área.

6. Servidão é a relação jurídica real por meio da qual o proprietário vincula o seu imóvel, dito serviente, a prestar certa utilidade a outro prédio, dito dominante, pertencente a dono distinto. Sendo assim, o poder de fato



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

exercido pelo titular do prédio dominante não constitui posse qualificada para usucapir a propriedade.

7. Na servidão, o sujeito exerce quase posse e age com *animus domini*, mas não da propriedade do bem serviente. O *animus domini* relaciona-se à própria servidão: a posse é exteriorização da propriedade, enquanto a quase-posse seria a expressão da exteriorização da servidão.

8. Na hipótese, não ocorrendo desídia do proprietário em relação à área reivindicada e a natureza de quase-posse dos atos praticados, além de não posse, essencial à aquisição da propriedade, configura-se o direito à usucapião da servidão, expressada pela *intenção de transitar*, como se fossem donos daquela servidão, e não da coisa sobre a qual o direito real recaía.

9. Recurso especial a que se nega provimento.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, os Ministros da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça acordam, após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi, por unanimidade, negar provimento ao recurso especial, nos termos do voto do relator. Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Brasília (DF), 19 de março de 2019(Data do Julgamento)

MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.644.897 - SP (2016/0330400-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : CÂNDIDO PEDRO ALÉM JÚNIOR
RECORRENTE : FÁBIO PEDRO ALEM
ADVOGADO : LUÍS ANTÔNIO ROSSI E OUTRO(S) - SP155723
RECORRIDO : JOSÉ MIGUEL BONFIM
RECORRIDO : CELINA MARIA DE SOUZA BONFIM
RECORRIDO : LAURA DE OLIVEIRA BONFIM SANCHES
RECORRIDO : MANOEL FRANCISCO PERES SANCHES
ADVOGADOS : EDUARDO GIL CARMONA E OUTRO(S) - SP045599
JÚLIO FERRAZ CEZARE - SP149927

RELATÓRIO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO:

1. José Miguel Bonfim e outros ajuizaram ação de reintegração de posse em face de Cândido Pedro Além Júnior, ora recorrente, alegando ser proprietários do imóvel confrontante àquele dos requeridos, possuindo, ambos, dez metros de frente. Afirmaram que o imóvel do autor possui 9,40 (nove metros e quarenta centímetros) de área construída, mais 60cm (sessenta centímetros) de corredor.

Disseram que os requeridos pleitearam junto ao Segundo Ofício de Registro de Imóveis de Catanduva a incorporação dos citados 0,60 (sessenta centímetros) de corredor, via retificação de área em processo administrativo, não obtendo êxito, todavia.

Narraram que os requeridos, para realização de uma obra de reforma imposta pela Prefeitura Municipal, passaram a cometer esbulho possessório, utilizando o corredor existente entre os imóveis como se fossem proprietários exclusivos, inclusive instalando tapume e tubos para o escoamento de água. Esclareceram que, após, os tapumes foram retirados do local, mas que o corredor teria sido fechado, impedindo o acesso dos autores.

O Juiz acolheu parcialmente os pedidos (fls. 922-926).

Foram interpostas apelações por ambas as partes, tendo sido negado provimento aos recursos pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, cujo acórdão recebeu a seguinte ementa (fl. 1166):

Reintegração de posse. Corredor de 0,60 centímetros existente entre os imóveis das partes. Agravo retido conhecido, mas não provido. Inépcia da inicial não caracterizada, vez que aos Réus foi possível o pleno exercício do direito de defesa. Prova produzida que revela a propriedade e posse do corredor pelos Autores, mas que também é utilizado pelos Réus. Situação existente há mais de 50 anos, portanto consolidada no tempo. Direito de ambas as partes se utilizarem do corredor. Usucapião que não teve seus



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

requisitos demonstrados. Má-fé não caracterizada. Sentença mantida. Agravo retido conhecido, mas não provido, assim como os apelos ofertados.

Opostos embargos de declaração por ambas as partes (fls. 1179-1182 e 1245-1254), foram rejeitados.

Sobreveio recurso especial por CÂNDIDO PEDRO ALEM JÚNIOR e FÁBIO PEDRO ALEM, réus, com fundamento no art. 105, III, a e c, da Constituição da República, sob o argumento de ofensa ao disposto no arts. 489, §1º, III e IV, 1022, todos do CPC/2015, arts. 927 e 928, do CPC/1973, e art. 1238 do Código Civil.

Sustentam que não houve esbulho, sem o qual não se há cogitar de reintegração. Afirmam que a situação material do caso presente está consolidada há mais de cinquenta anos, não sendo possível falar em ato de esbulho.

Asseveram que o corredor, cuja posse é discutida nestes autos, dá acesso exclusivamente ao imóvel dos recorrentes e que os recorridos jamais teriam se utilizado dele, porquanto o imóvel do qual são titulares encerra sua construção por meio de parede erigida exatamente na linha em que começa o aludido corredor.

Aduzem que a parte área, referente ao beiral e aos condutores de águas pluviais incrustados na parede do prédio dos recorridos, nada tem a ver com a servidão de piso do corredor, e que a posse ou propriedade do beiral e dos canos são diversos, não podendo impedir a posse exercida pelos recorrentes.

Alegam que, não obstante tenham deduzido ação de reintegração, os autores não comprovaram, em um só momento, a posse por eles exercida, assim como a petição inicial não preencheu os mínimos requisitos necessários à admissibilidade de um pleito possessório, devendo ser decretado acolhimento da demanda deduzida em defesa, no sentido de reconhecer-se, incidentalmente, a usucapião da área de corredor, na forma do artigo 1.238 do Código Civil. Defendem a procedência da usucapião, já que exercem há mais de cinquenta anos, sem interrupção nem oposição, posse mansa e pacífica sobre o corredor, havendo prova suficiente produzida nos autos de que o corredor existe desde a década de 50, e que desde essa época o local dá acesso ao imóvel dos requeridos.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 1383-1391.

É o relatório.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.644.897 - SP (2016/0330400-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : CÂNDIDO PEDRO ALÉM JÚNIOR
RECORRENTE : FÁBIO PEDRO ALEM
ADVOGADO : LUÍS ANTÔNIO ROSSI E OUTRO(S) - SP155723
RECORRIDO : JOSÉ MIGUEL BONFIM
RECORRIDO : CELINA MARIA DE SOUZA BONFIM
RECORRIDO : LAURA DE OLIVEIRA BONFIM SANCHES
RECORRIDO : MANOEL FRANCISCO PERES SANCHES
ADVOGADOS : EDUARDO GIL CARMONA E OUTRO(S) - SP045599
JÚLIO FERRAZ CEZARE - SP149927

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. CORREDOR DE 60 CM EXISTENTE ENTRE OS IMÓVEIS DAS PARTES. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMPOSSIBILIDADE DE RECONHECIMENTO. ATOS POSSESSÓRIOS PRATICADOS SOBRE A COISA INSUFICIENTES À CONFIGURAÇÃO DE POSSE QUALIFICADA. PROPRIETÁRIO NÃO DESIDIOSO. SERVIDÃO. OCORRÊNCIA DE QUASE POSSE. POSSIBILIDADE DE USUCAPIR A SERVIDÃO E NÃO A PROPRIEDADE. INEXISTÊNCIA DE OMISSÃO NO ACÓRDÃO RECORRIDO.

1. Não há falar-se em omissão ou contradição do acórdão recorrido, se as questões pertinentes ao litígio foram solucionadas, ainda que sob entendimento diverso do perfilhado pela parte.

2. A usucapião extraordinária, nos termos art. 1.238 do CC/2002, exige, além da fluência do prazo de 15 (quinze) anos, salvo exceções legais, posse mansa, pacífica e ininterrupta, independentemente de justo título e boa-fé.

3. Qualquer que seja a espécie de usucapião alegada, a comprovação do exercício da posse sobre a coisa será sempre obrigatória, sendo condição indispensável à aquisição da propriedade. Isso porque a usucapião é efeito da posse, instrumento de conversão da situação fática do possuidor em direito de propriedade ou em outro direito real.

4. Se não se identificar posse com ânimo de dono, acrescido do despojamento da propriedade, que qualifica a posse, o exercício de fato sobre a coisa não servirá à aquisição da propriedade.

4. No caso concreto, ainda que os recorrentes tenham se utilizado do corredor de propriedade dos recorridos, por longos anos, como forma de acesso aos fundos de sua casa, isso não importou constatação de abandono, desídia ou não exercício de posse pelos proprietários da área.

6. Servidão é a relação jurídica real por meio da qual o proprietário vincula o seu imóvel, dito serviente, a prestar certa utilidade a outro prédio, dito dominante, pertencente a dono distinto. Sendo assim, o poder de fato exercido pelo titular do prédio dominante não constitui posse qualificada



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

para usucapir a propriedade.

7. Na servidão, o sujeito exerce quase posse e age com *animus domini*, mas não da propriedade do bem serviente. O *animus domini* relaciona-se à própria servidão: a posse é exteriorização da propriedade, enquanto a quase-posse seria a expressão da exteriorização da servidão.

8. Na hipótese, não ocorrendo desídia do proprietário em relação à área reivindicada e a natureza de quase-posse dos atos praticados, além de não posse, essencial à aquisição da propriedade, configura-se o direito à usucapião da servidão, expressada pela *intenção de transitar*, como se fossem donos daquela servidão, e não da coisa sobre a qual o direito real recaía.

9. Recurso especial a que se nega provimento.

VOTO

O SENHOR MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO (Relator):

2. Primeiramente, como sabido, não se caracterizam, por si sós, omissão, contradição ou obscuridade quando o tribunal adota outro fundamento que não aquele defendido pela parte.

Logo, não há falar em violação aos arts. 489, §1º, III e IV, 1022, ambos do CPC/2015, pois o Tribunal de origem dirimiu as questões pertinentes ao litígio, não cabendo confundir omissão e contradição com entendimento diverso do perfilhado pela parte.

Nesse sentido:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. ART. 535 DO CPC. VIOLAÇÃO. INOCORRÊNCIA. PREQUESTIONAMENTO IMPLÍCITO. FATO NOVO. MATÉRIA FÁTICA. SÚMULA 7 DO STJ.

1. "Tendo o Acórdão recorrido decidido as questões debatidas no recurso especial, ainda que não tenham sido apontados expressamente os dispositivos nos quais se fundamentou o aresto, reconhece-se o prequestionamento implícito da matéria, conforme admitido pela



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

jurisprudência desta Corte" (AgRg no REsp 1.039.457/RS, 3ª Turma, Min. Sindei Beneti, DJe de 23/09/2008).

2. O Tribunal de origem manifestou-se expressamente sobre o tema, entendendo, no entanto, não haver qualquer fato novo a ensejar a modificação do julgado. Não se deve confundir, portanto, omissão com decisão contrária aos interesses da parte.

[...]

4. Agravo regimental a que se nega provimento.

(AgRg no Ag 1047725/SP, Rel. Ministro CARLOS FERNANDO MATHIAS (JUIZ FEDERAL CONVOCADO DO TRF 1ª REGIÃO), QUARTA TURMA, julgado em 28/10/2008, DJe 10/11/2008)

Com efeito, não viceja a alegação de omissão ou contradição por ter havido reconhecimento pelo acórdão de utilização da área do imóvel vizinho pelos recorrentes por aproximadamente 50 anos; mas, apesar disso, não foi reconhecido o direito a usucapir referida área. Isso porque sentença e acórdão, de maneira satisfatória, expuseram os fundamentos de seus dispositivos, fazendo referência a outros requisitos necessários à usucapião requerida, considerados não satisfeitos no caso concreto.

3. A questão principal dos autos consiste em verificar se a área reivindicada na inicial, equivalente a 60 cm (sessenta centímetros) de um corredor situado entre os imóveis das partes, deve ser transmitida por usucapião extraordinária, pois afirmam os réus, recorrentes, que exercem posse sobre a totalidade do corredor há pelo menos 50 (cinquenta) anos e que o trânsito por referida área só a eles interessa, pois permite acesso somente a seu imóvel.

Acerca dos fatos e das alegações, asseverou o sentenciante de piso (fls. 923-925):

A demanda tem natureza eminentemente possessória, porquanto almeja a reintegração da parte requerente na posse do bem de sua propriedade, em razão do esbulho operado pelos requeridos. **No caso em tela, os elementos de prova carreados aos autos atestam a legitimidade da posse dos autores, decorrente da propriedade** (fls. 14/16).

Depreende-se dos autos que os requeridos alegam como matéria de defesa a usucapião extraordinária, prevista no artigo 1.238 do Código Civil. É cediço que os requisitos gerais para a aquisição originária da propriedade imóvel é a posse mansa, pacífica, ininterrupta, com *animus domini*, pelo prazo legal de 15 anos. Entretanto, em *obiter dictum*, assevera-se que o lapso temporal considerado deve ser o do Código Civil de 1916, qual seja, 20 anos.

Porém, não há que se falar na referida usucapião. Denota-se que os requerentes continuaram a exercer a posse sobre o bem, pois, conforme observado no laudo pericial, sempre existiu um beiral no imóvel dos autores e também sempre foi utilizado no mesmo os condutores de águas pluviais. Com efeito, para haver a usucapião imprescindível que a posse seja ininterrupta, ou seja, contínua e sem oposição, que é aquela incontestada, tranquila, mansa e pacífica, sendo de conhecimento público e notório, o que não foi demonstrado nos autos.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

O simples fato de haver portão não demonstra de forma satisfatória que a posse sobre o corredor não era exercida pelos autores. **Por outro lado, as aludidas construções no imóvel destes, que sobrepõe ao corredor, fazem presumir que eles exerciam também a posse sobre o bem. Ademais, o corredor possui 1 (um) metro de largura, sendo que 0,60 (sessenta centímetros) pertencem aos autores e 0,40 (quarenta centímetros) aos réus, sendo assim, qualquer deles poderia usá-lo sem que resultasse necessariamente em posse pacífica, mansa e com *animus domini* em face do outro.**

Dessa forma, conclui-se-se que o corredor está sendo utilizado pelos autores, tendo em vista as janelas que divisam com aquele, a extensão do telhado, bem como o escoamento de água, a qual é despejada no bem *sub judice*. Por outro lado, restou demonstrado pelo laudo pericial (fl. 378) que 0,40 (quarenta) centímetros do corredor são de propriedade dos requeridos, e que o aludido bem dá acesso à parte do fundo do imóvel destes.

In casu, não se olvida que ocorre a servidão de passagem, vez que não há a possibilidade de acesso, pelo corredor, aos fundos do imóvel dos requeridos apenas utilizando-se de quarenta centímetros. Pelas construções feitas, bem como considerando que o corredor dá acesso apenas ao imóvel dos requeridos, constata-se que é possível falar em servidão de trânsito, a qual pode ser objeto de usucapião.

Nesse sentido, necessário se faz a transcrição da súmula jurisprudencial nº 415 do Supremo Tribunal Federal, *in verbis*: servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória.

Imperioso esclarecer que, *in casu* não é possível falar em usucapião referente ao direito de propriedade sobre o bem imóvel litigioso, mas sim em usucapião do direito real de servidão.

Assim, no que concerne à servidão, há prova suficiente produzida nos autos que o corredor existe desde a década de 50, e que desde essa época tal local dá acesso ao imóvel dos requeridos, concluindo-se que, pela sua construção, trata-se de uma servidão de passagem considerada aparente, cujo reflexo é admitir o direito dos réus continuarem a utilizar o local para o acesso aos fundos do bem.

O artigo 1.379 estabelece que: o exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por 10 anos, nos termos do artigo 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar a consumação da usucapião. O parágrafo único complementa: se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de 20 anos. Tal artigo, corroborado pela súmula supra, permite, a conclusão nesse sentido.

Como salientado alhures, quarenta centímetros são insuficientes para o acesso aos fundos do imóvel pelo corredor, necessitando de uma área um pouco maior, que invade os sessenta centímetros dos autores.

Cediço que a simples passagem não tem o condão de causar qualquer prejuízo às partes ou ao autor, pelo contrário, permite que a propriedade seja utilizada com esteio na sua finalidade social. Impedir a passagem no local não traz ao proprietário qualquer



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

comodidade, consoante artigo 1.228, parágrafo 2º, do Código Civil.
(...)

Com efeito, comprovada a propriedade dos autores e a respectiva posse sobre o imóvel (consoante a utilização do local para o escoamento de água pluvial bem como a construção da laje sobre o bem), bem como reconhecido o direito dos requeridos utilizarem-se do local para a passagem e acesso aos fundos do imóvel que lhes pertence, consigna-se que ambos têm direito de utilização do corredor, devendo ser exercida sem que obste ou crie embaraços para a utilização recíproca e de acordo com as suas finalidades legais e sociais.

No julgamento das apelações interpostas por ambas as partes, assim decidiu o acórdão do Tribunal paulista (fls. 1171-1173):

Os autos revelam de forma nítida o alto grau de beligerância entre as partes, demonstrada pelo tamanho dos autos do processo (cinco volumes) para solução de um conflito que na realidade se mostra simples.

Os documentos apresentados nos autos pelas partes, bem como o laudo pericial de fls. 372/392 e esclarecimentos de fls. 436/437, enunciam para uma situação material consolidada há mais de 50 anos e que beneficia a ambas as partes demandantes.

Entre os imóveis de propriedade das partes existe um corredor de um metro de largura, sendo que 0,60 centímetros pertencem aos Autores e o remanescente aos Réus (0,40 cm). Este corredor existe desde a década de 50 e ao que parece as partes com ele conviviam sem nenhum problema, tanto que as fotos juntadas aos autos revelam a utilização desse corredor por ambos os imóveis.

Essa situação, contudo, não permite reconhecer em favor dos Réus a usucapião da área em litígio, uma vez que se não pode falar em posse mansa e pacífica e com *animus domini* por qualquer dos demandantes.

Correta, portanto, a fundamentação da r. sentença (fl. 786), quando enuncia:

"Dessa forma, conclui-se que o corredor está sendo utilizado pelos autores, tendo em vista as janelas que divisam com aquele, a extensão do telhado, bem como o escoamento de água, a qual é despejada no bem *sub judice*. Por outro lado, restou demonstrado pelo laudo pericial (fl. 378) que 0,40 (quarenta) centímetros do corredor são de propriedade dos requeridos, e que o aludido bem dá acesso a parte do fundo do imóvel destes.

In casu, não se olvida que ocorre a servidão de passagem, vez que não há possibilidade de acesso, pelo corredor, aos fundos do imóvel dos requeridos apenas utilizando-se de quarenta centímetros. Pelas construções feitas, bem como considerado que o corredor dá acesso apenas ao imóvel dos requeridos, constata-se que é possível falar em servidão de trânsito, a qual pode ser objeto de usucapião."

Convém observar que conforme o acórdão juntado pelos Autores, como paradigma (fl. 800), está expressamente consignado que: "Saliente-se, ainda, que, para a constituição de servidão de passagem não é necessário o encravamento do prédio dominante, o que configura hipótese de passagem forçada. De fato, a passagem forçada, instituto de direito de vizinhança tratado no artigo 1.285 do Código Civil, não se confunde com a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

servidão de passagem, que é direito real de fruição e gozo sobre imóvel alheio. Aquela decorre da própria lei e, como o nome diz, é 'forçada'; ou seja, o proprietário do prédio serviente é obrigado a suportar a limitação ou restrição a seu direito de propriedade, mediante indenização. Já a servidão de passagem, ou de trânsito, visa proporcionar maior comodidade ou facilidade para o prédio dominante, e tem origem, quase sempre, em um ato de vontade, como no caso ora tratado, que decorreu de um acordo entre as partes, conforme se verifica pelo depoimento de fls. 304. (Apelação nº 9062657-49.2005.8.26.0000, relator Desembargador ITAMAR GAINO, 21 1 Câmara de Direito Privado, j. em 14/9/2011)".

O conjunto probatório revela a propriedade dos Autores e o exercício da posse pelos mesmos em relação ao corredor de 0,60 centímetros, corroborada pela existência de sistema de escoamento de água pluviais, além da existência de um beiral em laje sobre o corredor. Também revelam as provas que os Réus se utilizam do referido corredor para acesso aos fundos do seu imóvel, agregado a um remanescente de 0,40 centímetros, o que evidencia direito de ambas as partes na utilização do corredor, situação que há muito tempo se consolidou e não se altera nem mesmo pela ausência de utilização do imóvel como um todo por determinado período de tempo.

Verifica-se, portanto, que a r. sentença atacada analisou de forma correta as questões suscitadas, com adequada fundamentação jurídica à hipótese dos autos, além de bem avaliar o conjunto probatório. Qualquer outro acréscimo que se faça aos seus bem lançados fundamentos constituiria desnecessária redundância.

4. A usucapião, como se sabe, é instituto propício à aquisição da propriedade pela posse continuada, por determinado tempo, sempre que observados os requisitos formais eleitos pelo ordenamento jurídico. Exatamente nessa linha, sintetizam Nelson Rosendal e Cristiano Chaves que *"a prescrição é modo originário de aquisição de propriedade e de outros direitos reais pela posse prolongada da coisa, acrescida de demais requisitos legais"* (Direitos reais. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2007, p. 258).

Acerca dos requisitos, extrai-se da doutrina de Orlando Gomes serem de *natureza pessoal*, consistentes nas exigências relativas à pessoa do possuidor (usucapiente) que ambiciona adquirir a coisa através da usucapião, bem como do proprietário, que, em decorrência da aquisição da propriedade pelo usucapiente, perde a sua; de *natureza real*, atrelados às coisas e aos direitos suscetíveis de serem usucapidos, tendo em vista a existência de direitos e coisas sobre os quais não incidirá a prescrição aquisitiva e os *requisitos formais*, elementos que dão forma a cada espécie de usucapião, oscilando, principalmente, o lapso temporal estabelecido nos dispositivos legais (Direitos reais. 20. ed., rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2010, p. 181).

No caso sob exame, os recorrentes alegam terem preenchido os requisitos exigidos pela *usucapião extraordinária* para aquisição da propriedade.

Destarte, a usucapião extraordinária, nos termos art. 1.238 do CC/2002, exige a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

fluência de 15 (quinze) anos, salvo se o possuidor houver estabelecido no imóvel sua moradia habitual ou nele tiver realizado obras ou serviços de caráter produtivo, sendo, nesse caso, o lapso de tempo de 10 (dez) anos e, em ambos os casos, independentemente de justo título e boa-fé, sempre mediante prova de posse mansa, pacífica e ininterrupta.

Confira-se o que preceitua o dispositivo do diploma material civil:

Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo

No rumo dessas ideias, importa dizer que, independentemente da espécie de usucapião alegada, a comprovação do exercício da *posse* sobre a coisa será sempre indispensável, sendo a constatação daquele elemento condição obrigatória à aquisição da propriedade. Isso por uma razão óbvia: a usucapião é efeito da posse, dos mais importantes, aliás, consistindo em instrumento de conversão da situação fática do possuidor em direito de propriedade ou em outro direito real.

É a lição de Rosenvald e Cristiano Chaves, para quem “o fato objetivo da posse, unido ao tempo – como força que opera transformação do fato em direito – e à constatação dos demais requisitos legais, confere juridicidade a uma situação de fato, convertendo-a em propriedade” (*Op. cit.*, p. 261).

Seguindo por essa linha, vale ressaltar que o *fundamento* da usucapião é mesmo a *consolidação da propriedade*, tendo sempre como mira o proprietário desidioso, que não cuida de seu patrimônio e que merece, por essa razão, “ser privado da coisa, em favor daquele que, unindo posse e tempo, deseja consolidar e pacificar a sua situação perante o bem e a sociedade” (ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. *Direitos reais*. Rio de Janeiro: *Lumen Juris*, 2007, p. 258).

No mesmo sentido, Benedito Silvério - jurista que, inclusive, oferece alentado parecer aos autos - afirma, ao tratar do *fundamento* da usucapião, que, “à primeira vista, parece que o direito de propriedade é ofendido quando o possuidor passa a ocupar o lugar do proprietário, ficando este despojado de seu direito de *dominus*”. No entanto, a aparente ofensa se fundamenta no fato de que “a sociedade não tolera direitos sonolentos, senão até o momento que não lhe surge do seio alguém que os queira acordar” (*Tratado de usucapião*. v. 1. 8.ed. São Paulo: Saraiva, 2012, pp. 197-198).

Noutras palavras, e segundo uma linha subjetiva, afirma-se ser fundamento da



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

usucapião a *passividade do proprietário*, com o ânimo de renúncia do direito de propriedade, que transforma o bem da vida em coisa sem dono ou abandonada.

Assim, o que motiva a usucapião e, ao mesmo tempo, a fundamenta é uma composição dúplice: importa em sanção ao proprietário desidioso e inerte que não tutelou o seu direito em face da posse exercida por outrem e, noutro ponto, representa um prêmio àquele que, por um período significativo, imprimiu ao bem uma aparente destinação de proprietário (ROSENVALD, Nelson; FARIAS, Cristiano Chaves de. *Op. cit.*, p. 394)

5. No caso concreto, os recorrentes defendem a possibilidade de usucapir parte do corredor, de propriedade dos recorridos, do qual se utilizam para acessar os fundos de seu imóvel. Afirmam que fazem uso da área, há mais de 50 anos, com exclusividade, já que os proprietários, ora recorridos, não exercem posse do corredor.

No entanto, conforme se depreende da sentença e do acórdão, os proprietários da área objeto da usucapião exercem poder de fato sobre ela, sem qualquer interrupção no tempo. Com efeito, relembro uma vez mais o que fora assentado pelas instâncias de origem:

Sentença

Ademais, o corredor possui 1 (um) metro de largura, sendo que 0,60 (sessenta centímetros) pertencem aos autores e 0,40 (quarenta centímetros) aos réus, sendo assim, qualquer deles poderia usá-lo sem que resultasse necessariamente em posse pacífica, mansa e com *animus domini* em face do outro.

Dessa forma, conclui-se que o corredor está sendo utilizado pelos autores, tendo em vista as janelas que divisam com aquele, a extensão do telhado, bem como o escoamento de água, a qual é despejada no bem *sub judice*.

(...)

Com efeito, comprovada a propriedade dos autores e a respectiva posse sobre o imóvel (consoante a utilização do local para o escoamento de água pluvial bem como a construção da laje sobre o bem), bem como reconhecido o direito dos requeridos utilizarem-se do local para a passagem e acesso aos fundos do imóvel que lhes pertence, consigna-se que ambos têm direito de utilização do corredor, devendo ser exercida sem que obste ou crie embaraços para a utilização recíproca e de acordo com as suas finalidades legais e sociais.

Acórdão

O conjunto probatório revela a propriedade dos Autores e o exercício da posse pelos mesmos em relação ao corredor de 0,60 centímetros, corroborada pela existência de sistema de escoamento de água pluviais, além da existência de um beiral em laje sobre o corredor.

Diante disso, a conclusão, a meu ver, não pode ser outra senão a inviabilidade de aquisição do domínio da área referente aos 60 cm (sessenta centímetros) do corredor, por meio da usucapião extraordinária.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Portanto, ainda que os recorrentes tenham se utilizado da porção pertencente aos recorridos, por longos anos, como forma de acesso aos fundos de sua casa, conforme assinalado na origem, isso não importou na constatação de abandono, desídia ou não exercício de posse pelos proprietários da área.

Em vista disso, os recorrentes vinculam a ideia de **exercício da posse** sobre área reivindicada ao **ato de passagem ou trânsito** por aquele espaço, e, assim, concluem - equivocadamente, a meu ver - que, não tendo os proprietários dado a mesma destinação aos 60 centímetros de corredor que lhes pertencia, sobre eles não exerceram posse.

Ocorre, todavia, que não há que se vincular a ideia de exercício da posse ao ato de transitar pela área, mas, sim, às providências que signifiquem que ao bem, ou à parte dele, fora dada função consistente com sua natureza.

Desse modo, se a área de 60cm do corredor existente entre os imóveis era útil à colocação de janelas, instalação de escoamento de águas, assim como sobre ela existiam calhas ou telhados instalados, penso que com razão o acórdão reconhece nessas práticas o exercício da posse, capazes de impedir a configuração da desídia ou abandono da coisa.

Nessa sequência, não havendo coisa abandonada, não se manifestando o despojamento da propriedade pelos recorridos, impossível a configuração da posse *ad usucapionem* por parte do recorrente, posse qualificada, requisito indispensável à aquisição da propriedade pela via da usucapião.

Somando-se à ideia de constatação da desídia em relação ao bem que se pretende usucapir, como condição da configuração da posse *ad usucapionem*, invoca-se a doutrina da *composse*. Com efeito, nos termos do conceituado tratadista Benedito Silvério Ribeiro, “por princípio, devendo a posse ser exercida por uma só pessoas, descabendo estendê-la a duas, tem-se na composse que os possuidores não possuem a coisa por inteiro, detendo cada qual uma parte abstrata, não podendo dispor senão dessa parte” (*op. cit.* p. 289)

Na mesma direção, Orlando Gomes, ao tratar da *composse*, diferenciando-a do *desdobramento* da posse em direta e indireta, salienta que em ambas as situações há um único bem sobre o qual a posse é exercida. Adverte, contudo, que no *desdobramento* os graus de posse são diferentes, ficando um dos possuidores privado da posse direta, enquanto que na *composse* todos utilizam-na diretamente, **desde que uns não excluam os outros** (*Direitos reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 20)

Por essa razão é que a aquisição do domínio, pela via da usucapião, por um dos possuidores é inadmissível, a não ser que haja delimitação da parte ideal, dentro do todo (RIBEIRO, Benedito Silvério. *op. cit.* p. 292), em relação à qual seja exercida a posse



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

com exclusividade, incorrente no caso dos autos, como visto, em que sobre os 60 cm (sessenta centímetros) de corredor, que se pretende usucapir, ambas as partes exercem posse, simultaneamente, ainda que por meio de ações diversas, retirando do bem utilidade diferente.

6. Noutro ponto, apesar de não reconhecer a posse dos recorrentes apta à configuração da usucapião da propriedade, a sentença de piso a considerou bastante para a configuração da **usucapião de servidão de passagem**.

Nessa direção, ponderou a sentença, ratificada em sua totalidade pelo acórdão recorrido:

In casu, não se olvida que ocorre a servidão de passagem, vez que não há a possibilidade de acesso, pelo corredor, aos fundos do imóvel dos requeridos apenas utilizando-se de quarenta centímetros. Pelas construções feitas, bem como considerando que o corredor dá acesso apenas ao imóvel dos requeridos, constata-se que é possível falar em servidão de trânsito, a qual pode ser objeto de usucapião.

Nesse sentido, necessário se faz a transcrição da súmula jurisprudencial nº 415 do Supremo Tribunal Federal, *in verbis*: servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória.

Imperioso esclarecer que, *in casu* não é possível falar em usucapião referente ao direito de propriedade sobre o bem imóvel litigioso, mas sim em usucapião do direito real de servidão.

Assim, no que concerne à servidão, há prova suficiente produzida nos autos que o corredor existe desde a década de 50, e que desde essa época tal local dá acesso ao imóvel dos requeridos, concluindo-se que, pela sua construção, trata-se de uma servidão de passagem considerada aparente, cujo reflexo é admitir o direito dos réus continuarem a utilizar o local para o acesso aos fundos do bem.

Quanto ao ponto, José Guilherme Braga Teixeira esclarece que “servidão é a relação jurídica real por meio da qual o proprietário vincula o seu imóvel, dito serviente, a prestar certa utilidade a outro prédio, dito dominante, pertencente a dono distinto, obrigando-se, em consequência, a não praticar determinados atos dominiais no prédio serviente ou a não impedir que neste o proprietário do imóvel dominante pratique atos de extração da utilidade que lhe foi concedida” (*Servidões: aspectos básicos, destinação do proprietário*. São Paulo: Lejus, 1997, p. 31).

Na linha dessas ideias, saliente-se que as *servidões prediais* (ou **servidões propriamente ditas**) são aquelas não impostas pela lei, mas sim pela vontade dos donos dos prédios, ou seja, originam-se de convenção e, portanto, podem ou não existir, tais como a servidão de trânsito, servidão de luz, em regra, convencionalmente estipulada entre os



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

proprietários vizinhos.

Por certo, nas servidões prediais, ainda que um prédio não se encontre encravado, vale dizer, mesmo que tenha saída para a via pública nada impede que seu proprietário ajuste com o proprietário do prédio vizinho que o trânsito poderá ocorrer por meio deste, com o intuito, por exemplo, de tornar mais curto o acesso à via pública, que até então só era possível através de caminho mais longo (VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 436).

Silvio Rodrigues ensina que a servidão aqui tratada é *direito real sobre coisa alheia* e não se confunde com a *passagem forçada*, que é *direito de vizinhança*. Na passagem forçada, explica, “surge uma limitação ao direito de propriedade, *decorrente da lei e imposta no interesse social*, para evitar que um prédio fique inexplorado ou sem possibilidade de ser usado, em face de ser *impossível* o acesso ao mesmo. No outro, na hipótese de servidão, a limitação à plenitude do domínio decorre da vontade das partes, e não da lei, e *visa aumentar as comodidades do prédio dominante*, em detrimento do serviente” (*Direito Civil - direito das coisas*. v. 5. São Paulo: Saraiva, 1983, p. 137).

O poder de fato exercido pelo titular do prédio dominante, conforme orienta a doutrina, não se constitui em posse qualificada para usucapir **a propriedade**, tendo em vista tratar-se do exercício de apenas alguns de seus poderes, quais sejam gozo e fruição.

É com base nessa constatação, inclusive, que Lafayette Rodrigues Pereira afirma existir no caso das servidões *quase posse*, a qual consistiria no *exercício* dos atos físicos pelos quais ela se manifesta, praticados com a intenção de quem usa de um direito próprio. A prática dos atos que fazem o objeto da servidão constitui o elemento material da *quase-posse*; forma o elemento moral a intenção que anima tais atos.

Consequentemente, esclarece o renomado autor, na servidão, aquele que exerce a quase-posse age com *animus domini*, mas não da propriedade do bem serviente. O *animus domini* relaciona-se, na verdade, à própria servidão: “...segundo a propalada lição de Ihering, a posse residiria na exteriorização da propriedade, enquanto a quase-posse seria a expressão da exteriorização da servidão” (ROSENVALD, Nelson. *Direitos reais*. p. 575). Verifique-se:

A classificação em quase-posse é histórica, do direito romano, sendo que quase significa “como se fosse”, ou seja, uma situação intermediária.

A quase-posse é aquela em que o possuidor não tem plenos direitos possessórios sobre a coisa. Portanto, existem limitações de direitos e efeitos para o possuidor.

No direito romano, isso era previsto para o caso da servidão predial, que é uma limitação contratual ou legal aos poderes possessórios. O titular dominante era um quase possuidor sobre o imóvel serviente. Não tinha pleno direito possessório, mas poderia passar por ele, desde que



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

obedecidos certos limites.

(<https://tatianapgaspar.jusbrasil.com.br/artigos/396895999/direitos-reais>)

Sobre o tema, Nelson Rosendal e Cristiano Chaves acentuam que, com a instituição da servidão, **as propriedades mantêm as titularidades autônomas**. O domínio do prédio serviente é *funcionalizado* para acrescentar utilidade ao prédio dominante. “Os domínios se ampliam e se limitam, **sem interferência quantitativa na propriedade**” (*Op. cit.* p. 568).

No caso em julgamento, as instâncias ordinárias reconheceram, com base em extenso arcabouço probatório disposto nos muitos volumes do processo, uma **servidão aparente**, tendo em vista a existência de *construções*.

De fato, as *servidões aparentes* são as que se revelam por obras ou sinais exteriores, demonstrando que alguém concedeu visibilidade à propriedade.

É verdade que sua ostensividade, eventualmente, propiciará sua aquisição pela usucapião. Nessa linha, prevê expressamente o art. 1.379 do CC/2002 que as servidões aparentes, e somente elas, adquirem-se por usucapião - entendimento que a doutrina já esposava e que se depreendia indiretamente da leitura do art. 697 do CC1916, o qual afastava a constituição de servidões não aparentes por outro meio que não o registro do título.

Aliás, o Enunciado n. 415 da Súmula do STF (1º/6/1964), afirma que a servidão de trânsito pode ser revelada por obras aparentes, tornando-se nesse caso passível da usucapião. “O que importa é a aparência de servidão, não do caminho. Não é a estrada, mas a servidão que há de ser aparente (TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; DE MORAES, Maria Celina Bodin. *Código Civil interpretado conforme a Constituição da República*. v. 3. São Paulo: Renovar, 2011, p. 782).

Diz o dispositivo do Código Civil:

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.

Destarte, o acórdão paulista declarou o direito dos recorrentes à usucapião da servidão diante da constatação de exercício da posse pelo proprietário sobre o bem usucapiendo, afastando-se a desídia em relação àquele espaço, assim como pela natureza de quase posse atribuída aos atos praticados, e não posse, essencial à aquisição da propriedade, que expressavam *intenção de transitar* como se fossem donos **daquela**



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

servidão, e não da coisa sobre a qual o direito real recaía.

Ademais, com razão o acórdão recorrido ao reconhecer o ato de esbulho em relação aos proprietários, autores da ação de reintegração de posse, uma vez que os réus, aqui recorrentes, instalaram portão na entrada do corredor que utilizavam como passagem, inviabilizando o acesso aos donos, titulares do prédio serviente.

É que o reconhecimento do direito à servidão, à utilização do bem (corredor) sem embaraços pelo prédio serviente, não quer significar uso exclusivo sobre aludido bem, mas, como dito, tão somente fruição tranquila, sem quaisquer inconvenientes.

Sendo assim, acertada a procedência para a retirada do portão instalado ou a tomada de outra providência capaz de viabilizar o acesso do proprietário, titular do prédio serviente.

A questão foi bem decidida e está pacificada há tempos com a decisão adotada pelo Tribunal local, por isso penso que é de rigor a manutenção do acórdão recorrido.

7. Diante do exposto, nego provimento ao recurso especial.

É o voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0330400-5 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.644.897 / SP**

Números Origem: 00079986520108260132 11022007 11182010 1320120100079980 79986520108260132

PAUTA: 11/12/2018

JULGADO: 13/12/2018

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. ANTÔNIO CARLOS PESSOA LINS

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CÂNDIDO PEDRO ALÉM JÚNIOR
RECORRENTE	: FÁBIO PEDRO ALEM
ADVOGADO	: LUÍS ANTÔNIO ROSSI E OUTRO(S) - SP155723
RECORRIDO	: JOSÉ MIGUEL BONFIM
RECORRIDO	: CELINA MARIA DE SOUZA BONFIM
RECORRIDO	: LAURA DE OLIVEIRA BONFIM SANCHES
RECORRIDO	: MANOEL FRANCISCO PERES SANCHES
ADVOGADOS	: EDUARDO GIL CARMONA E OUTRO(S) - SP045599
	JÚLIO FERRAZ CEZARE - SP149927

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Após o voto do relator negando provimento ao recurso especial, PEDIU VISTA antecipada o Ministro Marco Buzzi.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.644.897 - SP (2016/0330400-5)

RELATOR : **MINISTRO LUIS FELIPE SALOMÃO**
RECORRENTE : CÂNDIDO PEDRO ALÉM JÚNIOR
RECORRENTE : FÁBIO PEDRO ALEM
ADVOGADO : LUÍS ANTÔNIO ROSSI E OUTRO(S) - SP155723
RECORRIDO : JOSÉ MIGUEL BONFIM
RECORRIDO : CELINA MARIA DE SOUZA BONFIM
RECORRIDO : LAURA DE OLIVEIRA BONFIM SANCHES
RECORRIDO : MANOEL FRANCISCO PERES SANCHES
ADVOGADOS : EDUARDO GIL CARMONA E OUTRO(S) - SP045599
JÚLIO FERRAZ CEZARE - SP149927

VOTO-VISTA

EXMO. SR. MINISTRO MARCO BUZZI: Cuida-se de recurso especial interposto por CÂNDIDO PEDRO ALÉM JÚNIOR E OUTROS, com fulcro nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo.

Na origem, os recorridos ajuizaram ação possessória em face dos recorrentes, pleiteando a reintegração na posse de uma faixa de terra de 60 (sessenta) centímetros de largura, com extensão equivalente ao tamanho do imóvel, constituindo-se em parcela de um corredor situado exatamente na confrontação com a propriedade dos requeridos, fração essa do terreno que estaria sendo por estes últimos esbulhada.

Conforme relatado na sentença, a inicial "*Narra que os requeridos, na realização da obra de reforma do bem, por imposição da Prefeitura Municipal, vem cometendo esbulho possessório, haja vista que estão se utilizando do corredor como se proprietários fossem, inclusive, construindo tapume e instalando tubos para o escoamento de água. Os tapumes foram retirados do local, entretanto, o corredor foi fechado impedindo os autores de terem acesso ao local bem como acompanhar a reforma junto à divisa dos bens.*"

Os réus, por sua vez, em contestação, defenderam (i) a inépcia da petição inicial; (ii) a não comprovação, pelos autores, da propriedade ou da posse, e muito menos do esbulho, da área objeto do litígio; (iii) a configuração de usucapião extraordinária. Argumentaram, ainda, que o corredor dá acesso apenas ao seu imóvel (e não ao dos demandantes), mais especificamente à parte do fundo, sendo sua utilização necessária.

Nesse contexto, o magistrado singular julgou parcialmente procedente a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ação, a fim de determinar que os requeridos não obstem o acesso dos requerentes ao aludido corredor, concluindo pela presença dos pressupostos processuais e condições da ação e pela comprovação da propriedade dos autores e respectiva posse sobre a área litigiosa. Por outro lado, quanto aos réus, embora não demonstrados os requisitos para usucapião da propriedade do bem objeto de discussão, entendeu que ocorre, na hipótese dos autos, a configuração do direito de servidão de passagem (trânsito), considerada aparente, a qual, a seu turno, pode ser objeto de prescrição aquisitiva e garante o direito de utilização para acesso aos fundos do seu imóvel.

O Tribunal de origem, por sua vez, manteve incólume a sentença, sob os fundamentos de que a inépcia da inicial não foi caracterizada, tendo em vista que aos réus foi possível o pleno exercício do direito de defesa, e que a prova produzida revela a propriedade e posse do corredor pelos autores, não havendo que se falar em usucapião, mas que a passagem também é utilizada pelos réus, sendo essa situação existente há mais de 50 anos e, portanto consolidada, no tempo. Logo, também no entendimento da Corte local, há direito de ambas as partes de se utilizarem do corredor.

Opostos embargos de declaração, restaram rejeitados.

Daí o recurso especial, em que os recorrentes, demandados na ação originária, repisam os argumentos apresentados em contestação e sustentam violação aos artigos (i) 489, § 1º, III e IV, e 1022 do CPC/73 ante a negativa de prestação jurisdicional; (ii) 927 e 928 do CPC/73 pois *"não há comprovação de posse pelos recorridos, não há ato de esbulho praticado pelos recorrentes, assim como não há data da ocorrência deste ato de esbulho e a perda da posse"*; (iii) 1238 do Código Civil porquanto deveria ser reconhecida a usucapião em seu favor, aduzindo que o próprio acórdão recorrido reconheceu *"a presença de situação existente há mais de 50 anos, portanto consolidada no tempo", cuja existência revela posse exclusiva dos recorrentes sobre este bem, na medida em que "o corredor dá acesso apenas ao imóvel dos requeridos"*.

Requerem, por fim, seja determinado o retorno dos autos ao Tribunal de origem para que proceda com novo julgamento tendo em vista a existência de omissão e contradição na decisão recorrida ou *"no mérito, seja decretada a total improcedência da ação de reintegração de posse e a procedência incidental da usucapião postulada como defesa"*.

O ilustre relator, Ministro Luis Felipe Salomão, na sessão de julgamento do



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

dia 13/12/2019, votou no sentido de **negar** provimento ao recurso especial, defendendo ser *"acertada a procedência para retirada do portão instalado ou a tomada de providência outra capaz de viabilizar o acesso do proprietário, titular do prédio serviente"*.

Pedi vista dos autos para melhor exame do caso.

VOTO

Acompanho o relator, no sentido de negar provimento ao recurso especial.

1. De início, é incorrente a alegada negativa de prestação jurisdicional relativamente às razões para a parcial procedência da ação de reintegração de posse e à presença dos requisitos para o reconhecimento de usucapião extraordinária. Isso porque não restam verificados quaisquer dos vícios elencados nos artigos 489, § 1º, III e IV, e 1022 do Código de Processo Civil de 2015, apontados como malferidos, haja vista que o Tribunal de origem enfrentou a questão de modo expresso e fundamentado, nos limites em que lhe foi submetida.

Como bem ponderado pelo eminente relator em seu voto, "não viceja a alegação de omissão ou contradição por ter havido reconhecimento, pelo acórdão, de utilização da área do imóvel vizinho, pelos recorrentes, por aproximadamente 50 anos, mas apesar disso, não ter sido reconhecido o direito a usucapir referida área. Isto porque sentença e acórdão, de maneira satisfatória, expuseram os fundamentos de seus dispositivos, fazendo referência a outros requisitos necessários à usucapião requerida, considerados não satisfeitos, no caso concreto".

Dessa forma, não cabe alegação de violação aos supracitados dispositivos legais, quando há apreciação da matéria sobre a qual se insurge a parte no recurso especial de maneira clara, apenas não se adotando a tese dos recorrentes, como ocorreu na hipótese dos autos. O que se vê, na verdade, é que as assertivas formuladas traduzem manifesto intuito infringente, motivo pelo qual não há falar em nulidade do acórdão recorrido por omissão ou contradição.

2. A situação controvertida neste recurso envolve definir (i) a ocorrência de esbulho possessório de uma área de 60 (sessenta) centímetros de corredor; (ii) a configuração de usucapião extraordinária em favor dos réus da ação de reintegração de posse; e (iii) a natureza e extensão dos direitos dos recorrentes sobre a coisa.

Para responder tais questões, faz-se necessário o estudo dos institutos



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

jurídicos envolvidos, notadamente no que diz respeito aos requisitos exigidos para seu reconhecimento, e de seu tratamento pela jurisprudência pátria.

2.1. O artigo 1200 do Código Civil dispõe que "É justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária", razão pela qual, *a contrario sensu*, o esbulho pode ser conceituado como a perda injusta da posse por atos violentos, clandestinos ou precários.

A ação de reintegração de posse, por sua vez, é o instrumento jurídico processual, disciplinado nos artigos 560 a 566 do Código de Processo Civil de 2015 e 926 a 931 do Código de Processo Civil de 1973, que tutela a posse e permite à vítima de esbulho possessório ver garantido o seu direito de retorno ao *status quo ante*.

Nas palavras de Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, "*É o remédio processual adequado à restituição da posse àquele que e tenha perdido em razão de um esbulho, sendo privado do poder físico sobre a coisa. A pretensão contida na ação de reintegração de posse é a reposição do possuidor à situação pregressa ao ato de exclusão da posse, recuperando o poder fático de ingerência socioeconômica sobre a coisa*" (FARIAS, Cristiano Chaves de Farias. ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. Direitos Reais. Volume 5. 9 ed. rev., amp. e atual. Salvador: JusPodivm, 2013. Pág. 208.).

O manejo dessa ação pressupõe a comprovação da condição de possuidor, incumbindo ao autor também, conforme a legislação de regência apontada, provar a sua posse, o esbulho praticado pelo réu, a data em que este ocorreu e a perda da posse.

Relativamente a esses aspectos, no caso em testilha, segundo o acórdão combatido, "*O conjunto probatório revela a **propriedade dos Autores e o exercício da posse** pelos mesmos em relação ao corredor de 0,60 centímetros, corroborada pela existência de sistema de escoamento de água pluviais, além da existência de um beiral em laje sobre o corredor.*" (fl. 1172, e-STJ). Logo, quanto à área de 60 centímetros vindicada, restou demonstrada não só a posse como também a propriedade pelos demandantes, conclusão essa que não pode ser derruída sem a incursão nos elementos fático-probatórios dos autos, providência vedada nesta Corte.

Outrossim, do quadro fático delineado na sentença e no acórdão recorrido, como bem ressaltado pelo ilustre relator em seu judicioso voto, verifica-se que o esbulho possessório praticado pelos demandados consistiu na **instalação de portão na entrada do corredor que utilizavam como passagem**, restando evidente que a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

data do esbulho corresponde ao momento em que o ato injusto em questão foi praticado. Dessa forma, **o acesso dos proprietários, ora recorridos, foi impossibilitado**, o que configura, por fim, a perda da posse.

Presentes, portanto, na hipótese dos autos, os elementos autorizativos do deferimento de reintegração de posse.

2.2. Por outro lado, conforme relatado, os recorrentes alegam como matéria de defesa ser de rigor o reconhecimento do seu direito à aquisição da propriedade do corredor por meio de usucapião extraordinária, tendo em vista que por mais de 50 anos utilizam com exclusividade o corredor em testilha.

Como ensina o professor Flávio Tartuce, o direito à usucapião é um dos principais efeitos jurídicos materiais decorrentes da posse e consiste simplesmente num *"modo de adquirir a propriedade pela posse continuada durante um certo lapso de tempo, com os requisitos estabelecidos em lei"*, sendo esse conceito emprestado do doutrinador Lafayette Dias Pereira (TARTUCE, Flávio. Direito Civil, v. 4: Direito das Coisas. 10 ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017. Pág. 67).

A modalidade de usucapião extraordinária, especificamente, exige tão somente a existência de posse com intenção de dono (também chamada de posse qualificada ou *animus domini*), ininterrupta e sem oposição sobre bem particular durante o período de 15 anos, na vigência do atual Código Civil (artigo 1238), e de 20 anos, quando ainda regida pelo Código Civil de 1916 (artigo 550). Vale lembrar que, no diploma civil hoje em voga, foi estabelecida a possibilidade de redução do prazo para 10 anos "se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo".

Ademais, a partir desses requisitos e dos ensinamentos da doutrina, verifica-se que a usucapião pressupõe conduta desidiosa do proprietário em relação ao bem, deixando de exercer os poderes inerentes ao direito de propriedade e, conseqüentemente, falhando no cumprimento da sua função social.

Sob esse ângulo, é forçoso reconhecer que a usucapião também representa o reconhecimento pelo ordenamento jurídico de que o bem é melhor utilizado pelo novo proprietário, que conferiu à coisa utilidade e propósito, preenchendo mais adequadamente a finalidade do direito de propriedade.

No caso concreto, **conforme restou consignado pelas instâncias ordinárias, os autores exerciam a posse sobre a área objeto de debate, a qual era utilizada por ambas as partes**, de formas diversas, o que afasta, de plano, a



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

pretensão de reconhecimento da prescrição aquisitiva, na modalidade extraordinária, pois a posse dos ora recorrentes **nunca foi ininterrupta, incontestada, mansa e pacífica**, características exigidas pela lei e pela jurisprudência desta Corte para sua configuração. Conclusão essa que, novamente, não pode ser derruída sem a incursão nos elementos fático-probatórios dos autos, providência vedada nesta Corte.

Em outros termos, “O usucapião extraordinário exige posse mansa e pacífica como requisitos da prescrição aquisitiva em tal modalidade. O Tribunal estadual considerou inexistentes tais requisitos, de forma que a revisão da controvérsia esbarra no óbice da Súmula 7/STJ por envolver reexame de fatos e provas contidas no processo.” (AgRg no AREsp 483.814/GO, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, QUARTA TURMA, julgado em 23/08/2016, DJe 31/08/2016).

Ainda que assim não fosse, como pontuado pelo relator, a colocação, pelos demandantes, de janelas, calhas e sistema de escoamento de águas no bem litigioso demonstra que eles não foram inertes ou desidiosos em relação ao seu direito de propriedade. Pelo contrário, a parcela de corredor pertencente aos requerentes cumpria a sua função social dentro dos limites e das utilidades inerentes a uma construção dessa natureza.

Aliás, também não se admite, como já ressaltado pelo eminente relator, a aquisição de propriedade, via usucapião, nos casos de composses. Sobre o tema, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald explicam:

“A composses é uma situação que apenas verifica-se na comunhão pro indiviso. Ou seja, nas situações em que várias pessoas exercem simultaneamente ingerência fática sobre um bem, sem que as partes sejam localizadas, contando cada possuidor com uma fração ideal sobre a posse, que lhes concede a fruição indistinta de todas as suas partes, sem que de nenhuma delas possam ser excluídos pelos outros compossuidores ou terceiros. [...] É vedado a qualquer um dos compossuidores transformar a composses pro indiviso em posses individuais pro diviso pela simples iniciativa isolada. Fundamental é o consenso, sob pena de esbulho por parte do compossuidor que pratica conduta individual excludente da situação possessória dos demais compossuidores.”

(FARIAS, Cristiano Chaves de Farias. ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. Direitos Reais. Volume 5. 9 ed. rev., amp. e atual. Salvador: JusPodivm, 2013. Pág. 124.)

Logo, também no ponto, sob qualquer prisma que se analise a questão, o acórdão recorrido encontra-se irretocável, porquanto não preenchidos os requisitos exigidos para o reconhecimento da usucapião do bem disputado em favor dos ora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

recorrentes.

2.3. Nessa perspectiva, estabelecidas a procedência da ação reintegração de posse e a ausência do direito à usucapião arguido em contestação, resta perquirir a existência de direito real dos réus em relação à coisa controvertida.

Com efeito, também restou incontroverso nos autos que os 60 (sessenta) centímetros, parte do corredor, em que pese pertençam aos autores da demanda, dão acesso à parte do fundo do imóvel dos réus, sendo a utilização por eles necessária.

Essa situação fática, que segundo a Corte estadual restou consolidada no tempo em favor dos demandados, os quais fazem uso da passagem há mais de 50 anos, encontra guarida no nosso ordenamento jurídico e caracteriza o que a doutrina tem comumente denominado de servidão de passagem (trânsito).

Arnold Wald conceitua a servidão como *"direito acessório do direito de propriedade, inseparável deste, e perpétuo, cuja função econômica importa corrigir desigualdades existentes entre prédios"* (WALD, Arnoldo. *Direito das coisas*. 11 ed. rev., aum. e atual. com a colaboração dos professores Álvaro Villaça Azevedo e Véra Fradera. São Paulo: Saraiva, 2002. Pág. 558.).

Logo, a natureza jurídica desse instituto jurídico é a de *"um direito real (CC, art. 1.225, III) de gozo ou fruição sobre imóvel alheio, de caráter acessório, perpétuo, indivisível e inalienável"* (DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. v. 4. 18. ed. aum. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n 10.406, de 10-1-2002). São Paulo: Saraiva, 2002. Pág. 550.).

Flávio Tartuce explica que *"Por meio desse instituto real, um prédio proporciona utilidade a outro, gravando o último, que é do domínio de outra pessoa. Em suma, a servidão representa um tapete de concessão em benefício de outro proprietário, simbologia que serve como luva para representar a servidão de passagem, sua situação mais comum"* (TARTUCE, Flávio. *Direito Civil*, v. 4: *Direito das Coisas*. 10 ed. rev., atual. e ampl. – Rio de Janeiro: Forense, 2017. Pág. 436.).

Nesse contexto, a Súmula 415 do Supremo Tribunal Federal, publicada em 1964, já estabelecia que **"Servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória"** (grifou-se), tendo a matéria sido posteriormente regulada pelo artigo 1379 do Código Civil de 2002, no mesmo sentido.

Na hipótese em apreço, embora não se tenha verificado a presença dos requisitos da usucapião, as instâncias ordinárias afirmaram expressamente a existência



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

de **servidão de passagem aparente**: “*In casu, não se olvida que não há possibilidade de acesso, pelo corredor, aos fundos do imóvel dos requeridos apenas utilizando-se de quarenta centímetros. Pelas construções feitas, bem como considerando que o corredor dá acesso apenas ao imóvel dos requeridos, constata-se que é possível falar em servidão de trânsito, a qual pode ser objeto de usucapião*” (fls. 1171/1172, e-STJ; grifou-se).

Portanto, os pressupostos exigidos pela jurisprudência e pela doutrina estão configurados na hipótese dos autos, conforme assentado pelo Tribunal *a quo*, de modo que o reconhecimento do direito à servidão é medida que se impõe.

Nesse viés, compartilho do entendimento do eminente relator quando aduz que “o reconhecimento do direito à servidão, à utilização do bem (corredor) sem embaraços pelo prédio, **não quer significar uso exclusivo sobre aludido bem**, mas, como dito, tão somente fruição tranquila, sem quaisquer inconvenientes” (grifou-se). Concomitantemente, consoante fundamentação exposta no primeiro tópico deste capítulo, também é inafastável o reconhecimento da ocorrência de esbulho possessório em face dos autores da ação de reintegração de posse, o que justifica a **parcial** procedência da demanda a fim de determinar apenas que os réus não obstem o acesso dos requerentes ao bem serviente.

Dessa forma, não há razões para reforma do acórdão recorrido, o qual interpretou e aplicou acertadamente os dispositivos legais que regem a matéria e deu solução adequada à lide.

3. Do exposto, acompanho o ilustre relator no sentido de **negar** provimento ao recurso especial.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CERTIDÃO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

Número Registro: 2016/0330400-5 **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.644.897 / SP**

Números Origem: 00079986520108260132 11022007 11182010 1320120100079980 79986520108260132

PAUTA: 19/03/2019

JULGADO: 19/03/2019

Relator

Exmo. Sr. Ministro **LUIS FELIPE SALOMÃO**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. MARCELO ANTÔNIO MUSCOGLIATI

Secretária

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: CÂNDIDO PEDRO ALÉM JÚNIOR
RECORRENTE	: FÁBIO PEDRO ALEM
ADVOGADO	: LUÍS ANTÔNIO ROSSI E OUTRO(S) - SP155723
RECORRIDO	: JOSÉ MIGUEL BONFIM
RECORRIDO	: CELINA MARIA DE SOUZA BONFIM
RECORRIDO	: LAURA DE OLIVEIRA BONFIM SANCHES
RECORRIDO	: MANOEL FRANCISCO PERES SANCHES
ADVOGADOS	: EDUARDO GIL CARMONA E OUTRO(S) - SP045599
	JÚLIO FERRAZ CEZARE - SP149927

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Posse

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia QUARTA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

Prosseguindo no julgamento, após o voto-vista do Ministro Marco Buzzi, a Quarta Turma, por unanimidade, negou provimento ao recurso especial, nos termos do voto do relator.

Os Srs. Ministros Raul Araújo, Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira (Presidente) e Marco Buzzi votaram com o Sr. Ministro Relator.