



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2626912 - MG(2024/0153876-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : LATIF GERALDO DOS REIS
ADVOGADOS : ANDRE LUIS DA ROCHA BARREIRA - MG134231
DANILO CÉSAR PEREIRA - MG110132
AGRAVADO : TARCISIO HUMBERTO VINHAL
ADVOGADO : FILIPE MARCELINO DE SOUZA - MG106947

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SERVIDÃO DE PASSAGEM. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL DOMINANTE NO CURSO DA LIDE. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE DE AGIR. ART. 109 DO CPC. MANUTENÇÃO DA LEGITIMIDADE QUE NÃO SUPRE A AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. ACÓRDÃO FUNDADO NA PERDA DO SUBSTRATO FÁTICO DA POSSE (*JUS POSSESSIONIS*). REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A controvérsia consiste em saber se a alienação do imóvel litigioso no curso de ação possessória de servidão de passagem acarreta a perda do interesse de agir do autor originário, à luz do art. 109 do CPC.
2. O Tribunal de origem concluiu pela perda superveniente do interesse de agir, consignando que, com a venda do imóvel e a cessação do uso fático da passagem, desapareceram a necessidade e a utilidade da tutela possessória para o autor (*jus possessionis*), independentemente da regra de estabilidade subjetiva da lide.
3. A revisão da conclusão do acórdão recorrido — no sentido de que o recorrente não detém mais posse ou interesse fático que justifique o prosseguimento da demanda — exigiria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, conhecer do recurso mas lhe negar provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 11 de março de 2026.

Ministro RAUL ARAÚJO
Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL Nº 2626912 - MG(2024/0153876-4)

RELATOR : MINISTRO RAUL ARAÚJO
AGRAVANTE : LATIF GERALDO DOS REIS
ADVOGADOS : ANDRE LUIS DA ROCHA BARREIRA - MG134231
DANILO CÉSAR PEREIRA - MG110132
AGRAVADO : TARCISIO HUMBERTO VINHAL
ADVOGADO : FILIPE MARCELINO DE SOUZA - MG106947

EMENTA

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SERVIDÃO DE PASSAGEM. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL DOMINANTE NO CURSO DA LIDE. EXTINÇÃO DO PROCESSO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO. PERDA SUPERVENIENTE DO INTERESSE DE AGIR. ART. 109 DO CPC. MANUTENÇÃO DA LEGITIMIDADE QUE NÃO SUPRE A AUSÊNCIA DE INTERESSE PROCESSUAL. ACÓRDÃO FUNDADO NA PERDA DO SUBSTRATO FÁTICO DA POSSE (*JUS POSSESSIONIS*). REVISÃO. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7/STJ. AGRAVO CONHECIDO PARA NEGAR PROVIMENTO AO RECURSO ESPECIAL.

1. A controvérsia consiste em saber se a alienação do imóvel litigioso no curso de ação possessória de servidão de passagem acarreta a perda do interesse de agir do autor originário, à luz do art. 109 do CPC.
2. O Tribunal de origem concluiu pela perda superveniente do interesse de agir, consignando que, com a venda do imóvel e a cessação do uso fático da passagem, desapareceram a necessidade e a utilidade da tutela possessória para o autor (*jus possessionis*), independentemente da regra de estabilidade subjetiva da lide.
3. A revisão da conclusão do acórdão recorrido — no sentido de que o recorrente não detém mais posse ou interesse fático que justifique o prosseguimento da demanda — exigiria o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, providência vedada em recurso especial, nos termos da Súmula 7/STJ.
4. Agravo conhecido para negar provimento ao recurso especial.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo em recurso especial interposto por **LATIF GERALDO DOS REIS**, contra decisão que inadmitiu recurso especial manejado em face de acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais (TJMG).

Na origem, o agravante ajuizou ação de reintegração de posse (servidão de passagem) em desfavor do agravado. A sentença extinguiu o feito sem resolução do mérito, reconhecendo a perda superveniente do interesse processual e da legitimidade ativa, dada a alienação do imóvel supostamente dominante no curso da lide (e-STJ fls. 361-365).

Interposta apelação, o Tribunal de origem negou provimento ao recurso, mantendo a sentença de extinção. O acórdão ficou assim ementado (e-STJ fl. 415):

"EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE DE SERVIDÃO DE PASSAGEM. SENTENÇA QUE EXTINGUIU O PROCESSO POR PERDA DO INTERESSE DE AGIR. CONFUSÃO ENTRE OS INSTITUTOS DA SERVIDÃO DE PASSAGEM E DA PASSAGEM FORÇADA. ALIENAÇÃO DO PRETENSO IMÓVEL ENCRAVADO. PERDA SUBSEQUENTE DO "JUS POSSESSIONIS" SOBRE A SUPOSTA SERVIDÃO APARENTE. RECURSO DESPROVIDO.

- Distinguem-se entre si os institutos da servidão de passagem, como direito real, e da passagem forçada, como direito de vizinhança. Portanto, não é possível que a parte autora reclame pela instituição da passagem forçada por meio de ação possessória fundada em suposta servidão aparente.

- Nos termos do artigo 109, "caput" do CPC, "a alienação da coisa ou do direito litigioso por ato entre vivos, a título particular, não altera a legitimidade das partes". Contudo, não há que se falar em continuidade do interesse de agir quando o direito litigioso, no caso concreto, não recai propriamente sobre o imóvel alienado no curso da lide, mas sim sobre a existência, em hipótese, de servidão aparente ou de direito de passagem forçada.

- Tendo a parte autora alienado o imóvel alegadamente encravado, com a subsequente perda de sua posse (art. 1.223 do CC), passa ela, da mesma forma, a não mais ter interesse de agir quanto ao reconhecimento do "jus possessionis" sobre a suposta servidão aparente.

- Recurso desprovido. Sentença mantida."

Nas razões do recurso especial (e-STJ fls. 425-434), interposto com fundamento no art. 105, III, "a", da Constituição Federal, a parte recorrente alegou violação ao art. 109 do Código de Processo Civil. Sustentou, em síntese, que a alienação do imóvel litigioso ou do direito, a título particular, por ato entre vivos, não altera a legitimidade das partes, devendo o processo prosseguir com o alienante figurando no polo ativo. Defendeu, ainda, a aplicação do princípio da fungibilidade das ações possessórias.

O Tribunal de origem inadmitiu o recurso especial (e-STJ fls. 462-464), fundamentando-se na incidência da Súmula nº 7/STJ, pois a revisão do entendimento sobre a perda do interesse de agir e do *jus possessionis* demandaria reexame fático-probatório.

Irresignado, o recorrente interpôs o presente agravo (e-STJ fls. 467-472), refutando o óbice sumular e reiterando a tese de ofensa à lei federal.

É o relatório.

VOTO

Presentes os pressupostos de admissibilidade do agravo, passo à análise do recurso especial.

O cerne da controvérsia reside em saber se a alienação do imóvel dominante no curso de ação possessória de servidão de passagem acarreta a perda do interesse de agir do autor, ou se a legitimidade é mantida por força do art. 109 do CPC.

O Tribunal *a quo*, ao analisar os fatos e provas dos autos, concluiu que, embora o art. 109 do CPC preserve a legitimidade em casos de alienação da coisa litigiosa, a natureza específica da demanda possessória e os fatos concretos levaram à perda do interesse de agir.

Destaco trecho elucidativo do voto condutor do acórdão recorrido (e-STJ fl. 421):

"Nessa senda, a alegação de que 'a alienação da coisa ou do direito litigioso por ato entre vivos, a título particular, não altera a legitimidade das partes' (art. 109, 'caput' do CPC) não afasta tal carência, haja vista que o direito litigioso, 'in casu', não recai sobre o imóvel alienado, mas sim sobre a existência de servidão aparente ou de direito de passagem forçada. Em acréscimo, sob a estrita ótica da posse, não é possível que alguém que não mais a detenha - mediante o exercício, de fato, de algum dos poderes inerentes à propriedade (art. 1.196 do CC), conforme a teoria objetiva de Ihering -, venha a reclamá-la. Por isso, alienado o imóvel alegadamente encravado, com a subsequente perda de sua posse (art. 1.223 do CC), o autor, da mesma forma, passou a não mais ter interesse de agir, tanto por tanto, quanto ao reconhecimento do 'jus possessionis' sobre a suposta servidão aparente."

O Tribunal de origem consignou que a servidão de passagem é um direito acessório ao imóvel dominante. Uma vez que o autor alienou o imóvel e não demonstrou reter a posse ou o uso da passagem, esvaziou-se a utilidade e a necessidade do provimento jurisdicional para ele (interesse de agir), independentemente da previsão abstrata de estabilidade subjetiva da lide prevista no art. 109 do CPC.

Alterar tal conclusão, no sentido de afirmar que o recorrente ainda detém interesse jurídico que justifique o prosseguimento da demanda, exigiria, inevitavelmente, o revolvimento do acervo fático-probatório dos autos, notadamente para verificar os termos da alienação e a situação fática atual do imóvel e da passagem.

Tal providência é vedada em sede de recurso especial, a teor da Súmula nº 7 do Superior Tribunal de Justiça: *"A pretensão de simples reexame de prova não enseja recurso especial"*.

Ademais, verifica-se que o fundamento central do acórdão recorrido — de que a natureza da servidão e a perda da posse fática retiram o substrato material do interesse de agir, sobrepondo-se, no caso concreto, à regra processual de perpetuação da legitimidade — está em consonância com a lógica do sistema possessório. A proteção possessória visa resguardar uma situação de fato. Se o Tribunal de origem afirma, com base na prova, que o autor não detém mais qualquer relação com a coisa (tendo vendido o imóvel principal e não fazendo uso da servidão, conforme e-STJ fl. 363), falta-lhe condição da ação.

A sentença consignou ainda que o novo proprietário possui área maior com acesso por outra estrada, de modo que não mais existiria o alegado encravamento, a corroborar a ausência de interesse processual:

“Além disso, a alienação se deu, como dito, em 29/06/2021, e, ao que parece, nem mesmo o novo proprietário, ou o autor, que se diz ainda interessado, fizeram qualquer uso da servidão, pois o suposto novo proprietário também possui área maior com acesso pela 'estrada metra'.” (e-STJ fl. 363)

Quanto à alegação de fungibilidade das ações possessórias, o Tribunal de origem assentou que, independentemente da fungibilidade entre servidão e passagem forçada, a carência de ação persistiria pela falta de interesse superveniente decorrente da alienação (e-STJ fl. 421). Portanto, esse argumento não é apto a infirmar o fundamento da decisão recorrida.

Por fim, nada obsta a que o novo proprietário, demonstrando interesse próprio na alegada servidão, venha a propor ação em nome próprio para discuti-la em juízo.

Ante o exposto, conheço do agravo para negar provimento ao recurso especial.

Majoro os honorários advocatícios em desfavor do recorrente de 12% (doze por cento) para 13% (treze por cento) sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil.

É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO QUARTA TURMA

AREsp 2.626.912 / MG
PROCESSO ELETRÔNICO

Número Registro: 2024/0153876-4

Número de Origem:

10000231597014004 50042616820188130481

Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026

Relator

Exmo. Sr. Ministro RAUL ARAÚJO

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro JOÃO OTÁVIO DE NORONHA

Secretário

Dra. TERESA HELENA DA ROCHA BASEVI

AUTUAÇÃO

AGRAVANTE : LATIF GERALDO DOS REIS

ADVOGADOS : DANILO CÉSAR PEREIRA - MG110132

ANDRE LUIS DA ROCHA BARREIRA - MG134231

AGRAVADO : TARCISIO HUMBERTO VINHAL

ADVOGADO : FILIPE MARCELINO DE SOUZA - MG106947

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - SERVIDÃO

TERMO

A QUARTA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 03/03/2026 a 09/03/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso mas lhe negou provimento, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Maria Isabel Gallotti, Antonio Carlos Ferreira, Luís Carlos Gambogi (Desembargador Convocado do TJMG) e João Otávio de Noronha votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro João Otávio de Noronha.

Brasília, 09 de março de 2026