

RECURSO ESPECIAL Nº 1.794.433 - AM (2019/0024685-5)

RELATOR : **MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**
RECORRENTE : CONSTRUTORA MARQUISE S/A
ADVOGADOS : AMÉRICO VALENTE CAVALCANTE JÚNIOR E OUTRO(S)
- AM008540
MÔNICA ARAÚJO RISUENHO DE SOUZA - AM007760
RECORRIDO : RODOLFO ANTONIO DE MELO BENIGNO JUNIOR
ADVOGADOS : CLAUDEVAN DE SOUZA PEREIRA - AM007800
FABRÍCIO CABRAL DOS ANJOS MARINHO E OUTRO(S) -
AM007665

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. CPC/2015. AÇÃO POSSESSÓRIA. SERVIDÃO DE PASSAGEM. AMPLIAÇÃO POR ATO UNILATERAL DO DONO DO PRÉDIO DOMINANTE. OCORRÊNCIA DE ESBULHO. INVERSÃO DO JULGADO. ÓBICE DA SÚMULA 7/STJ.

RECURSO ESPECIAL NÃO CONHECIDO, COM MAJORAÇÃO DE HONORÁRIOS.

DECISÃO

Vistos etc.

Trata-se de recurso especial interposto por CONSTRUTORA MARQUISE S/A em face de acórdão do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas, assim ementado:

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. APELAÇÃO CÍVEL. SERVIDÃO DE PASSAGEM. NECESSIDADE DE REGISTRO. EXISTÊNCIA DE ESBULHO. UTILIZAÇÃO ABUSIVA. REDUÇÃO DOS HONORÁRIOS DE ADVOGADO. APELO PROVIDO.

I - É indubitável que a servidão, em regra, constitui-se mediante a vontade dos proprietários por meio de contrato ou, ainda, por declaração de vontade unilateral efetuado por testamento, sendo possível que, excepcionalmente, sobrevenha por meio da usucapião, como demonstra o art. 1.379 do CC/2002.

II - Consoante certidão narrativa do imóvel acostada às fls. 12/16, não há qualquer registro da servidão de passagem alegada pelo recorrido. Ademais, o requerido também não comprova a existência de quaisquer dos atos que ensejariam a

constituição da servidão de passagem, sequer alegando a efetivação de contrato, ato unilateral ou usucapião.

III - Não sendo registrado o ato de servidão de passagem, resta afastada a proteção legal para o seu exercício, visto que aquele registro na serventia extrajudicial é-lhe condição de existência, validade e eficácia. É notório que os acessos alternativos indicados pelo autor (fls. 39/41) poderiam ser facilmente utilizados pela requerida para acessar seu imóvel, sendo prescindível que utilize a passagem para pequenos veículos existente no imóvel do autor.

IV - O documento de fl. 40 demonstra que a passagem existente percorre boa parte do imóvel pertencente ao autor, praticamente inviabilizando o exercício do direito de posse e propriedade em manifesto prejuízo a este. A servidão que a recorrida pretende ver reconhecida não pode se tornar, na prática, uma espécie de desapropriação parcial do bem tão somente para a passagem de veículos, sendo certo que não existe interesse público em debate. A utilização da passagem tornou-se abusiva e, portanto, ilegal e caracterizadora do esbulho, quando a recorrida passou a realizar obras no local, as quais modificaram bastante a paisagem do imóvel e impediram a adequada fruição do bem por parte do legítimo possuidor e proprietário.

V - Levando em consideração a relativa complexidade da matéria, bem como o grau de zelo dos profissionais, o pouco tempo de tramitação processual e a desnecessidade de deslocamento, reduz-se a verba honorária para o valor de R\$10.000,00 (dez mil reais).

VI - Apelo provido. (fl. 755 s.)

Opostos embargos de declaração, foram rejeitados.

Em suas razões, alega a parte recorrente violação dos arts. 1.378, 1.379 e 1.383 do Código Civil, sob o argumento de que a servidão de trânsito não registrada merece proteção possessória. Aduz, também divergência jurisprudencial.

Contrarrazões ao recurso especial às fls. 1032 ss.

Houve interposição de recurso extraordinário, que foi admitido.

É o relatório.

Passo a decidir.

O recurso especial não merece ser conhecido.

A controvérsia diz respeito à ampliação de uma servidão de passagem (não registrada) que atravessa o imóvel do ora recorrido, autor da demanda.

O Tribunal de origem entendeu que a utilização da passagem tornou-se "abusiva" e "ilegal" quando a empresa ora recorrente passou a realizar, no local, obras que "impediram a adequada fruição do bem" (fl. 759).

Nas razões do recurso especial, a parte ora recorrente alegou violação aos arts. arts. 1.378, 1.379 e 1.383 do Código Civil, abaixo transcritos:

Art. 1.378. *A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis.*

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.

.....
Art. 1.383. *O dono do prédio serviente não poderá embaraçar de modo algum o exercício legítimo da servidão.*

Asseverou, também, que seria aplicável ao caso o entendimento enunciado na Súmula 415/STF, abaixo transcrita:

Súmula 415/STF - *Servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória.*

Ante esse cenário, observa-se que a controvérsia, na verdade, se resume à ocorrência ou não de esbulho, sendo irrelevante, no âmbito desta possessória, a polêmica acerca da efetiva constituição da servidão.

Deveras, ainda que se tratasse de uma servidão de passagem devidamente constituída por meio de registro, o titular desta não estaria

autorizado a modificá-la unilateralmente, impondo maior ônus ao dono do prédio serviente, pois, nos termos do art. 1.385, § 2º, do Código Civil, a servidão menos onerosa exclui a mais onerosa.

Confira-se:

Art. 1.385. *Restringir-se-á o exercício da servidão às necessidades do prédio dominante, evitando-se, quanto possível, agravar o encargo ao prédio serviente.*

§ 1º. Constituída para certo fim, a servidão não se pode ampliar a outro.

§ 2º. *Nas servidões de trânsito, a de maior inclui a de menor ônus, e a menor exclui a mais onerosa.*

§ 3º. Se as necessidades da cultura, ou da indústria, do prédio dominante impuserem à servidão maior largueza, o dono do serviente é obrigado a sofrê-la; mas tem direito a ser indenizado pelo excesso.

No caso dos autos, conforme as circunstâncias fáticas delineadas pelo Tribunal *a quo*, houve efetiva imposição de maior ônus ao proprietário do prédio serviente, sem a anuência deste e sem contraprestação pecuniária.

Confira-se, a propósito, o seguinte trecho do acórdão recorrido:

A utilização da passagem tornou-se abusiva e, portanto, ilegal e caracterizadora do esbulho, quando a recorrida passou a realizar obras no local para alargar o caminho, as quais modificaram bastante a paisagem do imóvel e impediram a adequada fruição do bem por parte do legítimo possuidor e proprietário.

As licenças ambientais juntadas aos autos em momento nenhum autorizam o alargamento de passagem e, ainda que autorizassem, o ato seria viciado porque tais licenças ambientais não podem dispor sobre utilização da propriedade alheia. (fl. 759 s.)

Essa circunstância fática é incontestável no âmbito do recurso especial,

tendo em vista as limitações da cognição desta Corte Superior em matéria probatória, incidindo, portanto, o óbice da Súmula 7/STJ.

Destarte, o recurso especial não merece ser conhecido.

Ante o exposto, NÃO CONHEÇO do recurso especial.

Com base no art. 85, § 11, do CPC/2015, majoro os honorários advocatícios de R\$ 12.000,00 para R\$ 15.000,00 (quinze mil reais).

Advirta-se para o disposto nos arts. 1.021, § 4º, e 1.026, § 2º, do CPC/2015.

Intimem-se.

Brasília (DF), 14 de fevereiro de 2019.

MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO
Relator

