

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min****SENTENÇA**

Processo Físico nº: **0000651-32.2013.8.26.0566**
 Classe - Assunto **Usucapião - Usucapião Ordinária**
 Requerente: **Angelo Aparecido Carlos Rodrigues Asenha e outro**
 Requerido: **Marcelo Aparecido de Campos Orlandi e outro**
 Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Milton Coutinho Gordo**

CONCLUSÃO

Aos 19 de junho de 2015, faço estes autos
 conclusos ao MM. Juiz de Direito, o Exmo. Sr.

Dr. **MILTON COUTINHO GORDO.**

Eu,....., esc., digitei e subscrevi.

Processo nº 115/13

VISTOS

**ÂNGELO APARECIDO CARLOS RODRIGUES
 ASENHA e IRANI STEFANE ASENHA** ajuizaram Ação **DECLARATÓRIA DE
 USUCAPIÃO** em face de **MARCELO APARECIDO DE CAMPOS ORLANDI** e sua
 mulher **SILVANA HELENA MAGALHÃES ORLANDI** todos devidamente qualificados.

Aduzem os autores, em síntese, que em 22/02/1980 adquiriram uma área de terras (Sítio Maira) através do contrato particular de compra e venda firmado com Irmãos Zanetti e respectivos cônjuges, mantendo-se na sua posse pelo tempo decorrido de 32 anos. Ocorre que, para chegar ao imóvel referido os requerentes se utilizam/passam "*pela estrada rural objeto desta usucapião*". Sustentam, ainda, que a referida estrada já existia na data em que se deu a compra e os vendedores cederam-lhes o uso para que pudessem ter acesso à sua propriedade. Dessa forma alegam que os requeridos vêm turbando o uso da estrada como se ela lhes pertencesse com exclusividade, causando danos a passagem o que dificulta seu acesso à propriedade. Pediram a procedência da ação na busca do domínio sobre a servidão de passagem em questão.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

A inicial está instruída por documentos às fls. 06/47.

O município de São Carlos e a Fazenda Pública não se opõem ao pedido formulado na presente ação de Usucapião, conforme manifestação às fls. 76/78e83/84, respectivamente.

Devidamente citados, os requeridos contestaram sustentando, em síntese: 1) que o uso da estrada de acesso à propriedade dos requerentes, nunca foi manso e pacífico, sequer consentido; 2) o trânsito pelo acesso nunca foi consentido, tendo sido motivo de vários desacordos entre requerentes e requeridos; 3) o acesso dos requeridos atende a necessidade de uso econômico da terra, da qual são eles legítimos donos, exercendo a posse. No mais, rebateram a inicial e pediram a improcedência da ação.

Sobreveio réplica às fls.161/183.

Instadas a produzir provas (despacho de fls. 198), as partes pediram a oitiva de testemunhas; os requeridos solicitaram ainda, depoimento pessoal dos autores.

O MP manifestou-se a fls. 217 argumentando seu desinteresse na presente demanda.

A UNIÃO a fls 220 informou não ter interesse jurídico no deslinde.

Escritura pública de ata notarial e croqui foram encartados pelos autores a fls. 225/232.

Pelo despacho de fls. 242 foi determinada realização de perícia; o laudo foi encartado a fls. 262 e ss.

Laudo de assistente técnico dos requeridos foi juntado a fls. 319 e ss.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Designada audiência para a comprovação da posse, o ato se deu a fls. 381 e ss., com a tomada de quatro (04) depoimentos (duas testemunhas dos autores e duas dos requeridos).

É o relatório.

DECIDO.

Vemos a fls. 07 – documentação não impugnada no aspecto formal pelos réus – que no contrato firmado entre os autores e os Irmãos Zannetti, já foi apontada a existência de uma “estrada” que daria acesso a entrada da propriedade transacionada. **Isso em fevereiro de 1980.**

A efetiva utilização, pelos autores, da referida “passagem” vem demonstrada nos autos pela prova oral colhida sob o crivo do contraditório, aliada às fotos que seguem a fls. 19/36.

Na verdade trata-se de uma linha praticamente reta, que totaliza 491 metros, tem início na Estrada Municipal (conforme bem elucidam as fotos de fls. 166 e 168) e termina na entrada do denominado Sítio Maira (cf. fls. 67 e 170).

A área dessa “estrada”, é certo, se situa inteiramente dentro da propriedade dos postulados, Sítio “XPTO” e estes também dela se utilizam como revelado a fls. 97, desde novembro de 2002, quando compraram o imóvel.

Ocorre que os réus não provaram efetiva oposição ao uso pelos autores desde então e também não contestaram o uso anterior, de 1980 a 2002, ou seja, 22 anos...

As testigos, em uníssono esclareceram que o **acesso dos autores ao seu Sítio pela servidão/estrada de terra discutida é antigo, tem mais de 30 anos e nunca houve qualquer oposição ao uso.** Disseram, também, que os autores compraram o Sítio Maira bem antes dos réus comprarem a propriedade


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
1ª VARA CÍVEL
R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

deles, onde está situada a servidão. Embora as testemunhas dos autores tenham negado conhecer o outro acesso ao Sítio Maira (que existe e inclusive foi apontada na perícia) as testigos dos réus foram coerentes com o trabalho técnico esclarecendo que ele existe mesmo. Só não souberam esclarecer se permite aos autores chegar à “sede” do imóvel pelas vias internas ou não.

Dentre outras questões, o louvado oficial destacou que a “passagem” em discussão é antiga e se estende desde a estrada municipal já citada até a entrada da propriedade dos autores “margeando a cerca de divisa entre a propriedade dos requeridos e a propriedade de Jurandir Branco”, mas dentro do domínio dos requeridos.

“A idade aparente tanto da placa indicativa do Sítio Maira junto ao cruzamento com a Estrada Municipal, bem como do portão de entrada do Sítio Maira e muros laterais ao mesmo, indicam que este caminho é bastante antigo e o principal acesso utilizado pelos moradores e funcionários do mencionado Sítio Maira” (textual fls. 273, parágrafo 5º).

Além de constar do contrato particular já referido, a passagem está indicada na planta do imóvel dos requeridos datada de 2004 (v. fls. 78, 3.1).

Estamos, assim, diante de uma típica e **longeva servidão de trânsito** que “assegura ao proprietário de um imóvel a prerrogativa de transitar pelo imóvel de outrem” (Gonçalves, 2006, p. 422).

Nela não há a cisão da propriedade, exerce-se sobre a propriedade de outrem, ambas permanecendo íntegras (VENOSA, 2008, pg. 429).

É certo que a servidão não se presume porque, ao contrário, a presunção é de propriedade plena.

Logo, deve ela ser provada e sua interpretação é sempre restritiva.

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO****COMARCA DE SÃO CARLOS****FORO DE SÃO CARLOS****1ª VARA CÍVEL****R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760****Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

E, nos autos, como já dito temos essa prova.

Por outro lado, a mera facilidade, ou simples utilidade, são causas para a instituição da servidão, pois prescinde do encravamento do imóvel dominante.

Uma coisa é a “passagem forçada” que se justifica pelo encravamento; outra, diversa é a servidão de trânsito.

Ou, por outras palavras, a passagem forçada, direito de vizinhança, funda-se na necessidade e na indispensabilidade, ao passo que a **servidão de trânsito, direito real de gozo sobre coisa alheia, coloca-se no cômodo e até no supérfluo.**

Na hipótese dos autos o que se verifica é uma servidão descontínua e aparente que, pode ser objeto de usucapião (VENOSA, 2008, pg. 433) nos moldes do artigo 1.379 e parágrafo único, do CC, cujo prazo, consoante Enunciado nº251 do CEJ deve ser computado em 15 anos.

E a jurisprudência vem admitindo expressamente a usucapião de servidões de passagem descontínuas e aparentes desde que se revelem por sinais exteriores, exatamente a hipótese dos autos.

Ao se defenderem, parece que os réus confundem “passagem forçada” com “servidão de trânsito”.

A passagem forçada decorre da lei e é imposta no interesse social. A servidão de caminho decorre da vontade das partes, ou mesmo da usucapião, e não da lei, e visa a aumentar a comodidade e utilidade do imóvel dominante em detrimento do serviente, não estando condicionada, portanto, ao encravamento daquele imóvel.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

De lembrar, pois, que a passagem forçada pressupõe um prédio encravado, com indispensável necessidade de saída para a via pública, assegurando ao proprietário do prédio dominante o direito de conseguí-la sobre prédios alheios, possibilitando-lhe a destinação econômica e social. Já a servidão de trânsito é instituída convencionalmente, na maioria das vezes, **e não requer a inexistência de outro caminho para atingir-se um prédio distinto ou a via pública.**

Portanto, irrelevante ao desate da controvérsia a existência de outra entrada, para o Sítio Maira!!!!!!

Cabe, por fim, ressaltar o que foi declarado por Pedro Cavaretti Junior a fls. 185 e ss revelando que juntamente com os demais condôminos foi proprietário e possuidor de uma fração ideal do imóvel tido como área de terras remanescente da "Fazenda São Sebastião"; que a aquisição se deu em 02/12/1986 e que desde a época da aquisição, sempre existiu a passagem servindo a propriedade de Angelo Ap. Carlos Rodrigues Asenha.

Mais, creio é desnecessário acrescentar.

Posto isso e pelo o que mais dos autos consta, **ACOLHO** a súplica inicial para nos termos do art 1.242 cc 1.379, ambos do CC e artigos 941 e ss do CPC, declarar que a passagem identificada no laudo pericial oficial (cuja cópia acompanhará esta decisão) deve ser registrada na matrícula (do imóvel serviente) número 105.518, como servidão de passagem, para o imóvel pertencente aos autores, matriculado sob o n. 15.145 no CRI local, assim considerado dominante.

Esta sentença servirá de título hábil ao registro.

Os requeridos arcarão com as custas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 4.000,00. Arcarão, ainda, com os honorários do perito, já desembolsados pelos autores (fls. 246), com correção a contar do desembolso.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

1ª VARA CÍVEL

R. SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

Não incide imposto de transmissão "inter vivos"
(TJSP AC 102.224-1 – Rel Dês. Flávio Pinheiro).

Com o trânsito em julgado, expeça-se o necessário
mandado.

P.R.I.

São Carlos, 21 de setembro de 2015.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**