Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro
Quinta Câmara de Direito Público

AGRAVO DE INSTRUMENTO N. 0069331-93.2025.8.19.0000

Agravantes: Elenice Goncalves Serpa e outra
Agravado: Município de Cachoeiras de Macacu
Processo originário: 0802122-38.2025.8.19.0012
Relatora: Desembargadora Rose Marie Pimentel Martins

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CIVIL. POSSE. SERVIDÃO DE PASSAGEM. INDEFERIMENTO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. AUSÊNCIA DE PROVA DA PLAUSIBILIDADE DO DIREITO. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. DESPROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME:

1. Trata-se de agravo de instrumento interposto por duas particulares em face de decisão proferida em ação de reintegração de posse, ajuizada em face de Município, na qual foi indeferido o pedido de tutela provisória de urgência para que o Ente Público se abstivesse de obstruir o acesso das autoras a seus imóveis por servidão de passagem que alegam utilizar há mais de cinquenta anos.

2. A decisão agravada indeferiu a tutela de urgência ao fundamento de que não constavam dos autos elementos mínimos, como planta do imóvel e delimitação da área, aptos a demonstrar o encravamento do bem das autoras ou a existência da passagem, o que inviabilizaria a análise da urgência requerida.

3. As agravantes requerem a concessão da tutela recursal para garantir a manutenção da servidão de passagem, argumentando que a obstrução compromete seu direito de locomoção e a função social da propriedade. Alegam a consolidação da servidão e apresentam registros audiovisuais como prova de sua utilização, sustentando que a ausência de planta dos imóveis não impede o deferimento da medida liminar.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

4. Há duas questões em discussão: (i) saber se, diante da alegada utilização prolongada da passagem, estaria caracterizada servidão

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
ROSE MARIE PIMENTEL MARTINS:19592 Assinado em 25/11/2025 11:25:25
Local: GAB. DES (A) ROSE MARIE PIMENTEL MARTINS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
31
Carimbado Eletronicamente

aparente ou passagem forçada apta à proteção possessória liminar; e (ii) saber se os elementos trazidos aos autos pelas agravantes são suficientes para demonstrar, em sede de cognição sumária, a probabilidade do direito e o perigo de dano necessário à concessão da tutela provisória.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

5. A passagem forçada, prevista no art. 1.285 do Código Civil, é direito real que impõe limitação ao imóvel serviente, exigindo prova do encravamento do imóvel dominante e da inexistência de vias alternativas.

6. A servidão de passagem decorre de convenção entre os proprietários e exige, nos termos do art. 1.378 do Código Civil, prova de sua instituição ou sua consolidação por uso prolongado e aparente, conforme Súmula 415 do STF.

7. Embora as agravantes aleguem utilização da passagem há mais de cinquenta anos, os documentos acostados aos autos não comprovam, de forma inequívoca, o encravamento do imóvel, a inexistência de outra via de acesso, tampouco a consolidação da servidão.

8. A ausência de planta ou delimitação técnica dos imóveis impede a verificação preliminar da existência da passagem forçada ou da servidão alegada, tornando incerta a plausibilidade da pretensão possessória.

9. A controvérsia demanda dilação probatória, inclusive com eventual perícia técnica, para correta delimitação da área e apuração da existência e características da passagem, o que afasta a concessão da tutela provisória.

10. Aplica-se ao caso a Súmula 59 do TJRJ, que condiciona a reforma da decisão agravada à existência de manifesta ilegalidade, o que não se verifica nos autos.

IV. DISPOSITIVO:

11. O recurso foi conhecido e desprovido, mantendo-se a decisão que indeferiu a tutela provisória de urgência.

Dispositivos legais relevantes: Código Civil, arts. 1.285 e 1.378; Código de Processo Civil, art. 300.

Jurisprudência relevante citada: STF, Súmula 415; TJRJ, AI 0024016-13.2023.8.19.0000.

A C Ó R D Ã O

VISTOS, relatados e discutidos os autos do Agravo de Instrumento n. **0069331-93.2025.8.19.0000**, em que são Agravantes Elenice Goncalves Serpa e outra e Agravado o Município de Cachoeiras de Macacu. ACORDAM os Desembargadores que compõem a Quinta Câmara de Direito Público, por UNANIMIDADE, em **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso, nos termos do voto da relatora.

RELATÓRIO

Recorrem, tempestivamente, Elenice Goncalves Serpa e outra da decisão (index 216529527 dos originários), proferida pelo **Juiz Marcio Ribeiro Alves Gava**, oriunda da 2ª Vara Cível da Comarca de Cachoeiras de Macacu, a qual, em ação de reintegração de posse pelas Recorrentes em face do mencionado Município, indeferiu a tutela provisória de urgência para que o Município se abstenha de impedir ou obstruir a passagem pela servidão que dá acesso aos imóveis das Autoras, nos seguintes termos:

> *"INDEFIRO a tutela provisória de urgência. Não consta das provas iniciais qualquer indicação de que o imóvel da autora esteja encravado pelo imóvel público, como forma de justificar a reintegração sobre a faixa de terras necessária à servidão.*
> *Não foi juntada planta imobiliária que delimite o imóvel das autoras e que demonstre, de forma eficaz para uma análise preliminar, o cerceamento de acesso afirmado na inicial." (sic)*

2. Sustentam, em síntese, as Agravantes a imprescindibilidade da medida liminar, alegando que a obstrução da passagem inviabiliza a função social da propriedade, além de afetar diretamente seu direito de locomoção, mormente em razão de sua condição etária avançada. Aduz que a servidão é aparente, contínua e consolidada, apresentando fotografias e registros audiovisuais como elementos de prova. Defende a desnecessidade da apresentação da planta dos imóveis. Pugna pela concessão da tutela provisória determinando a imediata manutenção da servidão e a reforma da decisão agravada.

3. Decisão indeferindo a tutela recursal (index 14/16).

4. Não foram apresentadas contrarrazões (index 24).

É o relatório. Passa-se a decidir.

V O T O

5. Trata-se de **agravo de instrumento** interposto por Elenice Goncalves Serpa e outra em face da decisão proferida nos autos da ação de reintegração de posse, na qual foi indeferido o pedido de tutela de urgência consistente em assegurar a manutenção de servidão de passagem que, segundo afirmam as Agravantes, vem sendo utilizada há mais de cinquenta anos como único acesso de sua propriedade à Rodovia RJ-116.

6. **As Agravantes não têm razão**. Senão vejamos:

7. A passagem forçada, prevista no rol dos direitos de vizinhança, configura limitação legal ao direito de propriedade e assegura ao titular de imóvel encravado o direito de acesso à via pública, ainda que para tanto seja necessário transpor imóvel confinante. Trata-se de imposição normativa (art. 1.285 do Código Civil), que constitui modalidade de direito real sobre coisa alheia.

8. Já a servidão de passagem tem natureza distinta: visa facilitar o acesso a determinado prédio, independentemente da existência ou não de encravamento, resultando de acordo de vontades entre os proprietários do prédio dominante e do prédio serviente, consoante dispõe o art. 1.378 do Código Civil.

9. O caso em análise, o pedido não se refere à servidão, mas à passagem forçada, na medida em que a parte autora alega que não existem outros acessos livres para sua residência.

10. É indiscutível que o uso prolongado e pacífico de determinada passagem, evidenciado por atos ostensivos, conduz ao reconhecimento da existência de servidão no local. A esse respeito, o Supremo Tribunal Federal consolidou entendimento na Súmula 415: *"Servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória."*

11. Cumpre destacar que, embora a passagem forçada — seja ela titulada ou tornada aparente — seja passível de proteção possessória, sua interpretação deve ser realizada de forma restritiva, por representar limitação ao direito de propriedade.

12. No caso em exame, a pretensão da parte autora fundamenta-se em suposta conduta abusiva atribuída ao Ente Municipal, consistente na obstrução da passagem alegadamente de uso das Requerentes. Compete, portanto, à parte autora

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
35
Carimbado Eletronicamente

demonstrar a existência da passagem forçada, seu exercício prolongado e incontestado, bem como o ato lesivo e a responsabilidade de quem o praticou.

13. Contudo, embora aleguem as Agravantes que a passagem é utilizada há mais de cinquenta anos, a prova documental coligida aos autos não é suficiente, em sede de cognição sumária, para demonstrar a plausibilidade da pretensão. A inexistência de planta dos imóveis e de delimitação técnica da área em discussão impede, por ora, a aferição da real configuração da passagem forçada e da alegada inexistência de vias alternativas de acesso.

14. Some-se a isso o fato de que a matéria demanda dilação probatória, com eventual realização de perícia para a correta delimitação do imóvel, da passagem reclamada e da necessidade de sua manutenção, circunstâncias que afastam a possibilidade de concessão da tutela antecipada em caráter provisório.

15. Nesse sentido, confira-se recente precedente deste TJRJ:

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DECISÃO QUE INDEFERIU A LIMINAR REQUERIDA PARA REGULAMENTAR OU INIBIR A OBSTRUÇÃO DE SUPOSTA SERVIDÃO DE PASSAGEM NO TERRENO DO IMÓVEL DO AUTOR. RECURSO DO AUTOR, PELA REFORMA DA DECISÃO, SUSTENTANDO A PRESENÇA DOS REQUISITOS PARA A CONCESSÃO DA TUTELA DE URGÊNCIA ANTECIPADA. RECURSO QUE NÃO MERECE ACOLHIDA. DOCUMENTOS ANEXADOS À INICIAL DA AÇÃO ORIGINÁRIA QUE, ALÉM DE NÃO COMPROVAREM A EXISTÊNCIA DE SERVIDÃO DE PASSAGEM, SEQUER SÃO APTOS A DEMONSTRAR QUE O ACESSO DO ORA AGRAVANTE AO IMÓVEL ESTARIA SENDO IMPEDIDO PELA CONSTRUÇÃO DA CERCA DE TELHAS OU QUE NÃO HAVERIA OUTRO MODO DE INGRESSAR NO LOCAL. SERVIDÃO DE*

PASSAGEM QUE NÃO SE PRESUME, SENDO INDISPENSÁVEL SEU REGISTRO NO RGI, CONFORME DISPOSTO NO ART. 1 .378 DO CÓDIGO CIVIL. AUSÊNCIA DE DEMONSTRAÇÃO DE QUE O AGRAVANTE SEJA TITULAR DE DIREITO À UTILIZAÇÃO DA ÁREA RECLAMADA. AUTOR QUE, ADEMAIS, ALEGA ESTAR PRIVADO HÁ CINCO ANOS DO ACESSO À CASA E APRESENTA NARRATIVA QUE DEMONSTRA FALTA DE CONHECIMENTO ACERCA DO QUE ESTÁ ACONTECENDO NO IMÓVEL NO QUAL ALEGA RESIDIR. NECESSIDADE DE DILAÇÃO PROBATÓRIA. URGÊNCIA NÃO COMPROVADA. MANUTENÇÃO DO INDEFERIMENTO A TUTELA DE URGÊNCIA REQUERIDA QUE SE IMPÕE, DIANTE DA AUSÊNCIA DE SEUS REQUISITOS. SÚMULA 59 DO TJRJ. DESPROVIMENTO DO RECURSO. (TJ-RJ - AI: 00240161320238190000 202300233946, Relator.: Des(a). CINTIA SANTAREM CARDINALI, Data de Julgamento: 19/07/2023, QUINTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 24ª CÂMAR, Data de Publicação: 26/07/2023)

16. Diante disso, correta a decisão agravada, uma vez que as Recorrentes não se desincumbiram do ônus de demonstrar a probabilidade de seu direito, condição para o deferimento da tutela provisória, conforme previsão do artigo 300 do CPC acima transcrito. Aplica-se, aqui, a Súmula 59 do TJRJ.

17. Daí porque o indeferimento da antecipação de tutela é **mantido**.

18. Ante o exposto, vota-se para conhecer e **NEGAR PROVIMENTO** ao recurso da parte autora, mantendo-se a decisão recorrida por sua conclusão.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

Desembargadora **ROSE MARIE PIMENTEL MARTINS**

Relatora