

Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil
DCV0312 – Direitos Reais

Professor Titular Fernando Campos Scaff
Professor Doutor Marco Fabio Morsello (XII)

Caso 8 - Direitos de superfície, servidão, usufruto, uso e habitação

Jorge é proprietário de um terreno não construído no município de Ourinhos, estando este cercado por todos os lados por terrenos construídos. Seu acesso direto a vias públicas se dá apenas por meio do terreno de sua vizinha Cleusa, que liberou um corredor de 1 metro de largura para passagem.

A Operadora de Telefonia “Tchau”, interessada em expandir seu mercado para o referido município, entra em contato com Jorge, com vistas a utilizar seu terreno para construção de uma torre de telefonia móvel, com o que ele concorda. Desta maneira, as partes celebram contrato oneroso pelo qual, dentre outros aspectos, a Operadora se obrigou a realizar a conservação da passagem junto ao terreno da vizinha Cleusa.

No que tange à Cleusa, esta também constituiu usufruto de seu terreno em favor de seu sobrinho Ananias, devendo este conservar o terreno e o imóvel nele existente, igualmente não podendo interferir na passagem constituída em favor do terreno de Jorge.

Ademais, com vistas a garantir que ninguém escalasse a torre durante ou após a construção, a Operadora “Tchau” construiu uma pequena casa no terreno para que 4 (quatro) vigias se revezassem na segurança e também na conservação do terreno e da passagem.

Assim, após alguns meses, ao perceber que os vigias não estavam realizando a conservação da passagem existente, tendo lixo se acumulado, o portão caído e a grama crescido, Ananias decide obstruir a mesma até que a situação fosse resolvida.

Em razão destes fatos, analise:

- a) Como advogado de Ananias, quais argumentos você utilizaria para exigir judicialmente a conservação da passagem existente no terreno sob sua posse? Caso ele não possua legitimidade para tanto, como você o instruiria a proceder?
- b) Como advogado da Operadora “Tchau”, quais argumentos você utilizaria para exigir desobstrução da passagem? Caso ela não possua legitimidade para tanto, como você a instruiria a proceder?