Registro: 2025.0000300249

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1003784-84.2017.8.26.0191, da Comarca de Ferraz de Vasconcelos, em que são apelantes CRISTIANA MARIA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA) e ROBERTO BEZERRA DE LIMA (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados JOAO DO CARMO PEREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA), ADMILSON OLIVEIRA DOS SANTOS (REVEL), CÍCERO DE SOUZA FERREIRA (REVEL) e FRANCISCO PEREIRA DA SILVA (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 11ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores MARCO FÁBIO MORSELLO (Presidente sem voto), JOSÉ WILSON GONÇALVES E WALTER FONSECA.

São Paulo, 27 de março de 2025.

JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA
Relator(a)
Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1003784-84.2017.8.26.0191

Comarca: Ferraz de Vasconcelos – 2ª Vara

Apelantes: Cristiana Maria da Silva e Roberto Bezerra de Lima

Apelados: João do Carmo Pereira da Silva, Admilson Oliveira dos Santos, Cícero de Souza Ferreira e Francisco Pereira da Silva

MM (a) Juiz(a) de 1º Grau: Adriana Brandini do Amparo

Voto nº 1.685

APELAÇÃO – Ação de reintegração de posse – Sentença de improcedência, em virtude da caracterização de passagem forçada – Inconformismo da parte autora – NÃO CABIMENTO – Hipótese dos autos em que perícia técnica constatou que a edificação posterior na lateral dos lotes 15 e 16, unificados pelos autores, acabou por encravar a propriedade dos réus – Área utilizada pelos réus como passagem, para acesso à rua, ademais, sobre a qual os autores não demonstraram exercer posse até o fechamento por muro e que, na forma da perícia, seria destinada ao uso como viela prevista em planta que, porém, não se esclareceu ser de loteamento regular, irregular ou clandestino, para efeito de apuração de eventual domínio público – Incabível o reconhecimento de turbação pelos réus, na medida em que buscam o acesso de sua residência à via pública, por viela de que os autores não demonstraram integrar os lotes que adquiriram – Não caracterizado a turbação da posse, não há de se falar em reintegração em favor dos autores – Eventual litígio sobre o domínio da viela e o exercício do direito à passagem forçada, incluído o dever, ou não, de pagamento de indenização, que deve ser resolvido em ação própria, na medida em que a ação de reintegração de posse não possui essa finalidade – Sentença de improcedência mantida – Majoração das verbas sucumbenciais, observada a gratuidade de justiça à parte autora – RECURSO DESPROVIDO.

Trata-se de recurso de apelação interposto por ROBERTO BEZERRA DE LIMA e CRISTIANA MARIA DA SILVA na ação de reintegração de posse movida em face de JOÃO DO CARMO PEREIRA DA SILVA, ADMILSON OLIVEIRA DOS SANTOS, CÍCERO DE

SOUZA FERREIRA e FRANCISCO PEREIRA DA SILVA, contra a r. sentença de fls. 298/301, cujo relatório se adota, que julgou improcedente a demanda.

Apelam os autores (fls. 304/309) aduzindo, em síntese, que não se trata de hipótese de servidão de passagem, na medida em que o imóvel dos apelados não se encontra encravado. Argumentam que a servidão de passagem implica o direito à criação de um caminho que permita o acesso do imóvel encravado à via pública, mas não o direito de construir no imóvel vizinho. Pleiteia a reforma da r. sentença.

Recurso tempestivo e isento de preparo em virtude da gratuidade de justiça concedida em 1º grau (fl. 70).

Intimados (fl. 312), os réus não se manifestaram (fl. 313).

Não houve oposição ao julgamento virtual, nos termos da Resolução de nº 772/2017 do Órgão Especial do Tribunal de Justiça de São Paulo.

É o relatório.

Sustentam os autores, ora apelantes, que são proprietários dos lotes de nº 15 e 16 de área localizada na Rua Castelo Branco nº 8, Município de Ferraz de Vasconcelos/SP (fl. 20), mas que os proprietários do imóvel dos fundos estão turbando sua posse, invadindo área de sua propriedade.

Em se tratando de ações de reintegração de posse, preceitua o art. 561 do Código de Processo Civil que o autor tem o ônus de provar a sua posse, a turbação ou esbulho praticados pelo réu, a data da turbação

ou esbulho e a continuação da posse, embora turbada ou esbulhada.

A prova da posse pelos autores pode ser aferida a partir das faturas de cartão de crédito apontando o endereço do imóvel (fl. 18/19).

O exercício de posse sobre os lotes que os autores informaram ter adquirido, ademais, que não foi impugnado pelos réus que, porém, em sua contestação, disseram que os autores acabaram por fechar o acesso à via pública que era feito por viela situada ao lado do seu terreno e que já era utilizado, para essa finalidade, por muito tempo (fl. 60).

Após a realização de audiência de conciliação (fls. 151/153), foi proferida r. decisão pelo Juízo *a quo* determinando a realização de prova pericial, ao fundamento de que *"a questão controvertida cinge-se basicamente em saber se os autores estão buscando construir em área que excede os limites de seus respectivos terrenos (os relativos aos lotes 15 e 16) ou não e, portanto, se os réus estariam turbando-lhes os direitos inerentes a posse desses terrenos"* (fl. 155).

Realizada a prova pericial (fls. 239/264), é possível verificar que, entre os anos de 2014 e 2015, houve a edificação de imóvel pelos réus atrás do imóvel construído pelos autores, sendo que havia uma viela que servia de acesso dos réus à rua (fls. 245/246).

A existência da viela, ademais, é indicada na planta reproduzida às fls. 243, que contém referência ao loteamento implantado no local e que deixa claro que os lotes 15 e 16, cada um com cinco metros de frente e de fundos, não abrange a referida viela.

Contudo, no ano de 2017, o *"autor edifica na viela situada na lateral esquerda do lote 16 é ocupada pelo autor, réu perde acesso ao*

seu imóvel edificado parcialmente na viela" (fls. 247/248).

A imagem do laudo pericial de fl. 259 permite verificar que no local onde anteriormente havia a viela dando acesso do imóvel dos réus à rua, houve a edificação de parte da residência dos autores, impedindo o acesso dos réus à rua.

A Sra. Perita, ademais, apurou que, embora a soma das frentes dos dois lotes ocupados pelos autores seja de 10 metros, em razão da posterior ocupação da viela os autores passaram a exercer posse sobre terreno total com frente de 12,63 metros (fls. 261).

Após referidos apontamentos, a Sra. Perita adotou as seguintes conclusões (fls. 263/264):

> *"- Em 2014 ambas as partes já haviam edificado suas benfeitorias;*
> *- **O imóvel do Réu está edificado na Viela**;*
> *- **O Lote 16 confronta do lado esquerdo com a Viela, que era o acesso do imóvel do réu**;*
> *- **Em 2017 podemos observar que o autor já tinha edificado em parte da Viela, impossibilitando o acesso do réu pela Viela**;*
> *- A área em litígio é parte dos lotes 15 e 16 e atualmente o réu vem exercendo a posse;*
> *- **O fechamento da viela pelo autor, caso V. Exa. Devolva a posse da área em litígio para o autor, esclarece esta signatária que o réu não terá acesso as vias públicas**."* (fls. 263/264)

Contudo, não foi apurado pela perícia, ou demonstrado pelas partes, que a planta parcialmente reproduzida a fls. 243 foi extraída da planta de loteamento registrado no Registro de Imóveis, ou ao menos licenciado pelo Município.

Se assim tiver ocorrido, a viela poderá, em tese, ser considerada área pública, por força do art. 22, § 1º, da Lei nº 6.766/1979.

E mesmo que eventualmente se trate de loteamento clandestino, as áreas destinadas ao uso comum devem ser consideradas públicas, em razão da afetação ocorrida.

Nesse contexto, o que se verifica é que, em virtude das construções realizadas pelo autor na área em que inicialmente havia uma viela acabou por impedir que os réus tivessem acesso de seu imóvel à rua, dado que a viela era o único meio de se acessar a rua, e o seu uso era anterior à construção feita pelos autores.

Logo, não se verifica turbação da posse dos autores pelos réus, e muito menos aquisição da posse dos autores sobre a viela em razão da aquisição dos lotes 15 e 16.

De qualquer modo, levando-se em consideração que a ação de reintegração de posse não possui o condão de analisar eventual direito à passagem forçada e pagamento de indenização por essa passagem, não ficam os autores impedidos de mover ação própria para que seja dirimida a propriedade da "viela" e eventual dever dos réus indenizarem por passagem forçada.

Desprovido o recurso de apelação dos autores, majoro os honorários advocatícios sucumbenciais, de 10% para 12% do valor atualizado da causa, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, em razão do trabalho adicional realizado em grau recursal, observada a gratuidade de justiça concedida à parte autora.

Vale ressaltar, de forma a evitar a oposição de embargos de declaração destinados meramente ao prequestionamento e de modo a viabilizar o acesso às vias extraordinária e especial, considera-se

prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional suscitada nos autos, uma vez que apreciadas as questões relacionadas à controvérsia por este Colegiado, ainda que não tenha ocorrido a individualização de cada um dos argumentos ou dispositivos legais invocados, cenário ademais incapaz de negativamente influir na conclusão adotada, competindo às partes observar o disposto no artigo 1.026, §2º do Código de Processo Civil.

Diante do exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo a r. sentença de improcedência, com observação quanto à majoração das verbas sucumbenciais e a gratuidade de justiça concedida aos autores.

JOSÉ MARCELO TOSSI SILVA
Relator
Assinatura Eletrônica