



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000319811

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000964-88.2020.8.26.0514, da Comarca de Itupeva, em que é apelante SEBASTIÃO BERTO GONÇALVES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados DEJAIR MOREIRA DE SOUZA (JUSTIÇA GRATUITA) e LUCIVANIA COSTA DE OLIVEIRA (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), WALTER FONSECA E RENATO RANGEL DESINANO.

São Paulo, 31 de março de 2025.

JOSÉ WILSON GONÇALVES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Apelação nº: 1000964-88.2020.8.26.0514

Apelante: SEBASTIÃO BERTO GONÇALVES

Apelado: DEJAIR MOREIRA DE SOUZA E OUTRO

Origem: ITUPEVA – Vara Única

Juiz: Raphael Correia Lima Alves De Sena

Voto nº 4.398

Valor da causa: R\$ 22.224,25

Ajuizamento: 29/6/2020

PASSAGEM FORÇADA C/C INDENIZAÇÃO POR DANO MORAL. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. RECURSO SOMENTE DO RÉU. Pretensão dos autores de impor ao réu a passagem forçada para acesso ao seu imóvel. Passagem existente anteriormente à compra do imóvel pelo réu, que após tomar posse, construiu muro, encravando o imóvel dos autores. Prova demonstrando o encravamento do imóvel dos autores, com a construção do muro pelos réus. Necessidade de o réu tolerar a passagem dos autores. Fixação de indenização em 50% do valor da metragem comercial do imóvel sobre a área efetiva da servidão. Percentual adequado e razoável. Sentença nesses termos, a qual não comporta reparo. **Recurso desprovido**, majorando-se os honorários a cargo do apelante.

Trata-se de apelação do réu contra a sentença a fls. 186/192, proferida em ação de passagem forçada c/c indenização por danos morais que julgou parcialmente procedentes os pedidos, para instituir a servidão de passagem sobre o corredor de 1,5m no terreno do réu, em favor dos autores, mediante o pagamento de indenização em 50% do valor da metragem comercial do imóvel, a ser calculada em fase de liquidação de sentença, sobre a área efetiva da servidão. Para tanto, deverá o réu demolir o muro por ele construído, se necessário.

Pela sucumbência recíproca, a parte autora foi condenada ao pagamento de metade das despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o

valor do pedido de dano moral, observada a gratuidade da justiça. E o réu condenado ao pagamento de metade das despesas processuais e honorários advocatícios de 10% sobre o valor da indenização a ser fixada em fase de liquidação, observada a gratuidade da justiça.

Fls. 195/201: Razões de apelação

O apelante alega que não deu causa ao encravamento, e nunca foi informado que deveria dar passagem ao outro imóvel, tampouco tal fato foi mencionado no contrato de compra e venda.

O laudo pericial confirmou que o encravamento foi provocado pela construção do lado direito, e a construção do apelante já existia no ano de 2014, sendo o vizinho do lado direito que ocasionou o encravamento do terreno dos apelados e não o apelante, razão pela qual não deve suportar o ônus da passagem forçada. Além disso, o laudo pericial também mostrou que a propriedade do apelante não é o único meio de acesso à propriedade dos apelados, podendo ser acessado também pelo lado esquerdo do imóvel, e não restou comprovado nos autos que a passagem pelo lado esquerdo é excessivamente onerosa aos apelados.

Requer o provimento do recurso, com a reforma integral da sentença, a fim de não reconhecer o direito à servidão no presente caso, e caso não seja o entendimento, requer a reforma da sentença determinando-se o pagamento da indenização em 100% do valor da metragem comercial do imóvel.

Fls. 206/210: Contrarrazões

Os apelados alegam que o seu imóvel está sem acesso à via pública, em razão de muro construído pelo apelante.

Apesar de o laudo pericial ter afirmado que o encravamento ocorreu em razão da construção do imóvel vizinho (lado direito), deve ser levado em consideração que os apelados adquiriram a posse do terreno de Valcir (fls. 13), sendo a eles concedido o direito de passagem pelo terreno da frente, que posteriormente foi vendido por Valcir ao apelante.

No que tange à afirmação de que os apelados acessam seu imóvel pelo vizinho do lado esquerdo, cabe esclarecer que se trata de uma passagem totalmente improvisada e inviável para ligação de água, esgoto, energia elétrica e para o dia a dia, conforme fotos extraídas do laudo pericial.

Posto isso, requerem seja negado provimento ao recurso, com a manutenção da sentença.

Sem oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Passo a votar.

O recurso é tempestivo, isento de preparo (JG), o apelante tem legitimidade (réu), está caracterizado o interesse recursal (sentença de parcial procedência) e não se cogita de deficiência estrutural do recurso. Cuida-se, pois, de sentença de parcial procedência e de apelação apenas do réu.

O imóvel dos autores está localizado em terreno de fundos, sendo que no compromisso de compra e venda realizado com Valcir Alcantú, ficou acordado o direito de passagem por meio de um corredor de entrada medindo 1,5m, na data de 20/12/2012 (fls. 13). Até então o imóvel da frente pertencia a Valcir Alcantú e os autores tinham acesso à via pública pelo referido corretor. Entretanto, em 28/2/2018, Valcir Alcantú celebrou compromisso de compra e venda do imóvel da frente com o réu, contudo, não constou qualquer observação a respeito do corredor de passagem cedido aos autores. Dessa forma, o réu construiu um muro no corredor, impedindo, segundo consta, o acesso dos autores.

Assim, resta saber se esse muro construído pelos réus encravou o imóvel dos autores, impedindo o acesso à via pública. Para tanto, foi produzida prova pericial. A sentença, por seu turno, desta o seguinte:

A prova pericial produzida sob o crivo do contraditório constatou que o imóvel dos autores é encravado, sem acesso privativo à via pública (fls. 154, 156, 160 e 161). Também constatou que, nas condições atuais do imóvel, não seria possível a ligação ou instalação de água, esgoto ou energia elétrica (fls. 161).

Em que pese haja indicativos de que, hoje, o imóvel possa ser acessado pelo terreno ao lado, é possível observar pelas fotos de fls.

160 que se trata de acesso precário e que não dá acesso direto à via

pública. Sobre esse ponto, os autores assim se manifestaram em réplica: “no que tange a suposta existência de um corredor de passagem pelo terreno ao lado, cumpre esclarecer que os requerentes tem acesso ao imóvel quando, com a permissão do vigilante da propriedade privada ao lado abre os portões, porém não é uma passagem o qual tenham acesso direto a rua, tampouco conseguem acessar a qualquer hora” (sic fls. 101).

Ademais, como se extrai do contrato de fls. 13, os autores tinham acesso à via pública por intermédio de corredor no terreno hoje pertencente ao réu, por autorização expressa do antigo proprietário, desde a data de celebração do compromisso de compra e venda, em 2012 (fls. 13). Foi apenas com a alienação do imóvel da frente ao réu, em 2018 (fls. 70), que a passagem passou a ser obstada.

Nesse caso, cabível a aplicação do art. 1.285, §§ 2º e 3º, para constranger o réu a ceder passagem aos autores:

Art. 1.285. O dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário.

(...) § 2º Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve tolerar a passagem.

§ 3º Aplica-se o disposto no parágrafo antecedente ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra.

O direito de passagem forçada refere-se a direito de vizinhança, que decorre da lei, tendo a finalidade de evitar que um prédio fique sem destinação ou utilização econômica por conta do encravamento, de acordo com o disposto no art. 1.285 do Código Civil.

Portanto, pelas provas constantes nos autos, entende-se que o réu deve tolerar a passagem dos autores, visto que o imóvel se encontra encravado por meio de barreira física inserida no local pelo réu (muro).

A propósito, destaca-se a súm. 415 do STF: “Servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo direito à proteção possessória”.

Em caso análogo julgou esta Câmara:

AÇÃO DE RESTABELECIMENTO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM – PARCIAL PROCEDÊNCIA – PRETENSÃO DE REFORMA – DESCABIMENTO – Conjunto probatório trazido aos autos do processo que demonstra, ante o encravamento de sua propriedade, a necessidade de utilização pelo autor, da passagem descrita na petição inicial, de forma a se apresentar legítima a proteção possessória postulada (Súmula 415 do STF). Ratificação do decreto de reintegração de posse pronunciado em primeiro grau de jurisdição que se mostra de rigor. Relativamente aos danos materiais alegados pelo autor, restou demonstrado que o impedimento à passagem efetuado pelo réu culminou em perda da lavoura, de modo que referido prejuízo deve ser ressarcido. Sentença mantida. Recurso do réu desprovido. **AÇÃO DE RESTABELECIMENTO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM – PARCIAL PROCEDÊNCIA – PRETENSÃO DE IMPOSIÇÃO AO AUTOR DO PAGAMENTO DA INTEGRALIDADE DAS VERBAS SUCUMBENCIAIS – DESCABIMENTO –** O autor decaiu de parte do pedido atinente às perdas e danos que sofreu em razão dos fatos descritos na petição inicial e, assim tendo sido, correta a sentença recorrida ao reconhecer a ocorrência da sucumbência recíproca. Sentença mantida. Recurso do autor desprovido. (TJSP. Apelação Cível: 1003448-23.2022.8.26.0606. Relator(a): Walter Fonseca. Comarca: Suzano. Órgão julgador: 11ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 24/02/2025. Data de publicação: 24/02/2025).

AÇÃO DE RECONHECIMENTO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM – Autor que pleiteia o reconhecimento da existência de servidão de passagem em imóvel dos réus – Alegação de que se trata da única forma de acesso à sua propriedade – Sentença que de-

clarou a existência da servidão – Insurgência dos réus – Descabimento – Documentos que instruíram a petição inicial demonstram que o autor exerce a posse sobre o imóvel desde 1992 – Ademais, a prova testemunhal e pericial produzida nos autos demonstrou que o caminho apontado pelo autor como sendo a servidão de passagem é o único viável para o acesso ao imóvel do requerente – Servidão que não ocupa área de reserva florestal – Sentença mantida – RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP. Apelação Cível: 0001247-02.2013.8.26.0312. Relator(a): Renato Rangel Desinano. Comarca: Juquiá. Órgão julgador: 11ª Câmara de Direito Privado. Data do julgamento: 19/06/2023. Data de publicação: 19/06/2023).

Com relação ao valor da indenização pela limitação em razão da passagem, a sentença fixou-a em 50% do valor da metragem comercial do imóvel, a ser apurado em liquidação de sentença, sobre a área efetiva da servidão. O apelante pretende que a indenização seja fixada em 100%. Entretanto, o valor fixado em sentença é razoável, não causando desequilíbrio, tampouco enriquecimento ilícito. Não se trata de perdimento da propriedade em benefício dos autores, mas tão só de limitação em razão da passagem, enquanto o imóvel dos autores estiver encravado.

Frise-se que o direito dos autores decorre da situação de fato, consistente no encravamento do seu imóvel e na posse que exerciam com relação ao referido corredor de passagem. Não ter constado do instrumento particular de compromisso de compra e venda entre os réus e o alienante, não retira dos autores tal direito, cuidando-se eventualmente de impasse a ser solucionado entre os réus e o alienante.

Desse modo, **NEGA-SE PROVIMENTO ao recurso**, majorando-se os honorários a cargo do apelante, fixados na sentença, de 10% "valor da indenização a ser fixada em fase de liquidação", para 15%, nos termos do art. 85, § 11 do CPC.

JOSÉ WILSON GONÇALVES
RELATOR