



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000391171

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2315111-77.2024.8.26.0000, da Comarca de Botucatu, em que é agravante TIAGO ALEX LEITE, é agravado SOCIEDADE AMIGOS VALE DO SOL.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 13ª 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 SIMÕES DE ALMEIDA (Presidente) E MÁRCIO TEIXEIRA LARANJO.

São Paulo, 23 de abril de 2025.

NELSON JORGE JÚNIOR
relator
Assinatura Eletrônica

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

-- voto n. 35.196 --

Agravo de Instrumento n. 2315111-77.2024.8.26.0000

Agravante: Tiago Alex Leite

Agravada: Sociedade Amigos do Vale do Sol

Comarca: Botucatu

Juiz de Direito: Marcus Vinicius Bacchiega

AGRAVO DE INSTRUMENTO- AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER- PASSAGEM FORÇADA- ARTIGO 1.285 DO CÓDIGO CIVIL- TUTELA DE URGÊNCIA- PRESSUPOSTOS DO ARTIGO 300 DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL- AUSÊNCIA – Pedido de tutela de urgência para concessão de passagem forçada, com fundamento em direito de vizinhança– Probabilidade do direito- Risco de dano irreparável ou de difícil reparação – Inexistência:

– De rigor a manutenção do indeferimento da tutela de urgência, diante da ausência de probabilidade do direito e risco de dano, à luz do artigo 300 do Código de Processo Civil. Em sede de cognição sumária, vislumbra-se exercício regular de direito na restrição de acesso ao condomínio, pendendo controvérsia sobre o encravamento do imóvel titularizado pela parte autora.

RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos etc.

TIAGO ALEX LEITE interpôs agravo de instrumento contra a r. decisão proferida a fls. 63/64, nos autos da ação de obrigação de fazer movida contra SOCIEDADE AMIGOS DO VALE DO SOL, que indeferiu a tutela de urgência pretendida, por entender pela ausência de demonstração de urgência excepcional e risco de dano irreparável, enquanto pressupostos asseverados pelo artigo 300 do Código de Processo Civil.

Irresignado, agrava o autor, sustentando ser

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

titular do imóvel situado na Alameda dos Jatobás, Lote E-4B, n. 430, descrito na matrícula inicial n. 31.404 do 1º Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Botucatu, a qual foi desmembrada, dando origem às matrículas ns. 49.959, 49.960 e 49.961.

Narra que, no aludido endereço, encontra-se delimitado o condomínio “Residencial Vale do Sol”, administrado pela agravada, a impossibilitar o acesso ao seu imóvel, diante da portaria construída pela requerida. Ressalta, nesse contexto, ser imprescindível o reconhecimento de seu direito à passagem forçada, à luz do artigo 1.258 do Código Civil, por meio da portaria do condomínio administrado pela agravada.

Afirma que a probabilidade do direito deriva da inequívoca propriedade do imóvel encravado, inclusive com autorização pelo Poder Público Municipal para construção, e a impossibilidade total de acesso por meio diverso daquele ora pretendido. Entende que a urgência decorre da restrição indevida ao seu direito de propriedade, impossibilitando-lhe o início das obras no local. Discorre sobre a plena reversibilidade da medida e ausência de prejuízo à parte contrária.

O recurso é tempestivo, bem-preparado (fls. 85/86) e foi recebido sem a concessão da tutela antecipada (fls. 88).

A agravada apresentou resposta a fls. 106/112, postulando a manutenção da r. decisão agravada por seus próprios fundamentos.

O autor se manifestou a fls. 282/286.

É o relatório.

I. O recurso não merece ser provido.

De fato, a situação narrada não satisfaz os requisitos necessários à concessão da tutela de urgência, com fulcro no art. 300 do Código de Processo Civil.

Do contido neste e do que se verifica pelos documentos apresentados na ação de origem, não se vislumbram, em cognição sumária, os pressupostos legais para o reconhecimento do direito à passagem forçada pelo autor através do condomínio administrado pela agravada.

No caso em tela, o autor não possui direito real de servidão de passagem sobre coisa alheia (CC, artigo 1378 e seguintes), postulando, no âmbito da ação de origem, passagem forçada, com amparo no direito de vizinhança (CC, artigo 1285). Para tanto, exige-se o encravamento do imóvel, a impossibilitar seu acesso a uma via pública, porto ou nascente.

Essa a dicção do **artigo 1.285 do Código Civil**, “in verbis”: *“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”*.

Em sede de juízo perfunctório, contudo,

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

vislumbram-se indícios de que existe outro acesso à propriedade do autor, a obstar a concessão da tutela de urgência nos moldes postulados.

Pois bem. O autor é titular do imóvel localizado na Alameda dos Jatobás, Lote E-4, desmembrado em 3 lotes (Lote E-4A, Lote E-4B e Lote E-C), tendo como confrontação *“um ponto inicial distante 62,50 metros de um marco de cimento, na divisa da propriedade de Sacae Watanabe com a Alameda dos Jatobás, daí segue no rumo NW 64°25'56” SE, percorrendo a distância de 47,77 metros, confrontando nesta extensão dom a Alameda dos Jatobás [...]”* (fls. 18 dos autos de origem). Os limites do condomínio administrado pela agravada, ao seu turno, coincidem com a margem oposta da Alameda dos Jatobás.

Nesse sentido, destaca-se o descrito pelo Secretário de Planejamento e Habitação de Botucatu, que, em 10.12.32024, informou: *“Para compor a análise dessa Procuradoria, informamos que quando da aprovação do Desmembramento em tela no processo 5.3943/2023 (pedido de desmembramento do requerente conforme documentação anexada às fls. 18) os analistas não se atentaram que o loteamento Vale do Sol possuía Decreto de Fechamento (desde 2010) e a planta que delimita suas limitações. Apesar do lote em questão fazer frente para a Alameda dos Jatobás, informamos que essa Rua segue até o Bairro Vizinho, o Jardim Tropical, e apesar de não ter sido executada por completo, a mesma pode ser acessada pelo Jardim Tropical, não dependendo exclusivamente de acesso pelo Vale do Sol”* (fls. 261).

E, nos termos da Permissão de Uso que integra o Decreto Municipal n. 8.185 de 8.2.2010, a Permissionária somente deve garantir acesso ao referido loteamento às pessoas que sejam

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

devidamente identificadas e autorizadas por morador e/ou proprietário do condomínio, ficando a seu critério a entrada de outras pessoas (cláusulas quinta e sétima- fls. 265).

Ou seja, há, *prima facie*, exercício regular de direito na restrição de acesso e não se pode afirmar, antes da necessária dilação probatória, a existência de imóvel encravado, circunstâncias que impedem a concessão da tutela de urgência.

Em hipóteses análogas, já decidiu este **E**.

Tribunal de Justiça:

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. PASSAGEM FORÇADA. TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA. Indeferimento. Pretensão de ingresso em seu imóvel por meio de via rural existente em imóvel dos Agravados. Alegação de encravamento do imóvel. Questão ainda controvertida. Necessidade de instauração do contraditório. Requisitos do art. 300 do NCPC não demonstrados. Decisão mantida. Recurso não provido. (Agravado de Instrumento n. 2280830-03.2021.8.26 .0000, Relator.: Tasso Duarte de Melo, Data de Julgamento: 25/05/2022, 12ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 25/05/2022).

“AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE INSTITUIÇÃO DE PASSAGEM FORÇADA. TUTELA PROVISÓRIA. Insurgência da parte autora em face da decisão que indeferiu o pedido de tutela. 1. Pedido de instituição de passagem forçada, possibilitando a comunicação entre o imóvel dos réus com o imóvel dos autores, objetivando-se o acesso à via pública. Elementos insuficientes, no momento, para a concessão da tutela. Encravamento de imóveis não constatado de plano. Probabilidade do direito invocada ou risco de dano grave, de difícil reparação, não caracterizados. Requisitos do artigo 300 do CPC que não estão regularmente preenchidos. Precedentes. 2. Audiência de justificação. Inexistência de obrigatoriedade de sua realização. Dispositivo invocado aplicável às ações possessórias (art. 562 do CPC). Ademais, a matéria em discussão demanda prova técnica, e não oral. Decisão mantida.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
13ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Recurso desprovido”. (Agravado de Instrumento: 2058265-58.2023.8.26.0000 Guaratinguetá, Relator.: Heloísa Mimessi, Data de Julgamento: 17/05/2023, 23ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 17/05/2023)

Destarte, por ora, deve ser mantida a r. decisão guerreada.

II. Ante o exposto, por meu voto, *nega-se provimento ao recurso*.

Respeitadas as decisões dos tribunais superiores, pelas quais vêm afirmando ser preciso o pré-questionamento explícito dos dispositivos legais ou constitucionais inferidos violados e a fim de ser evitado eventual embargo de declaração, tão só para esse fim, por falta de sua expressa referência na decisão então proferida, ainda que examinado de forma implícita, dou por pré-questionados os dispositivos legais e/ou constitucionais apontados.

Nelson Jorge Júnior

-- Relator --