



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000392155

DECISÃO MONOCRÁTICA nº 6081

Apelação Cível

Processo nº 1012899-76.2022.8.26.0152

Apelantes: Daise Domingues Rodrigues, Daniel Domingues, Ildefonso de Araujo Souza, Jorge Domingues, José Antonio Domingues, José dos Santos Rodrigues, Júlia Domingues Cordeiro, Lidia Domingues de Araújo Sousa, Manoel de Araújo Sousa, Maria Elena da Silva, Neuza Domingues Sousa, Nilza Domingues, Patrícia de Câmara Domingues, Rute Domingues Costa, Sebastiana Vasco Domingues e Terezinha Domingues

Apelado: José Carlos de Mel e Suely da Silva Mel

Juiz(a) Dr(a): Danniell Adriano Araldi Martins

Vistos.

Trata-se de apelação interposta em face da r. sentença de fls. 382/387, que julgou improcedente a ação de instituição de servidão de passagem, nos seguintes termos:

“Ante o exposto, julgo improcedentes os pedidos. Extingo o processo com resolução do mérito, nos termos do art. 487, I, do CPC. Custas e honorários de 10% sobre o valor da causa atualizado pelo IPCA-E desde o ajuizamento da ação, pelos autores. Deverá ser observada eventual gratuidade de justiça que lhes fora concedida.”

Irresignados, insurgem-se os demandantes, fls. 296/306, requerendo, em síntese, a procedência da demanda. Narram que são proprietário do imóvel de matrícula nº 52250 e fazem jus ao reconhecimento do direito de passagem ou da servidão de passagem sobre o imóvel de propriedade dos recorridos, uma vez que não



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

existe outra saída para a via pública, bem como que a passagem já está estabelecida e em pleno uso há mais de setenta anos. Aduzem que já existe uma divisão de todo o imóvel da matrícula nº 52250 (área em condomínio) consolidada. Acrescentam que seria necessária a autorização desses herdeiros proprietário descendentes de Rosa e Augusto com frente para a estrada dos Galdinos e Rua Paulo Antônio para criar novo acesso, mas que não foi possível conforme as declarações de fls. 223/228. Os recorrentes apontam que o objetivo da ação é tão somente ver reconhecida judicialmente uma passagem por entre o imóvel de propriedade dos réus garantindo-lhes acesso à via pública. Reiteram que os recorrentes não utilizam nenhum outro acesso aos imóveis porque não existem os acessos indicados na planta de fls. 161 e desenhos de fls. 163/165.

Recurso tempestivo, preparado, com contrarrazões, fls. 312/333.

É o relatório.

Trata-se de ação de instituição de servidão de passagem, ajuizada por Maria Elena da Silva e outros em face de José Carlos de Mel e outros, em que pretendem a instituição da passagem de servidão entre as propriedades.

Alegam que o imóvel se encontra cravado sem saída para a via pública, visto que a parte que daria para a estrada dos Galdinos não pertence aos autos, mas sim, a outros coproprietários da mesma matrícula, tratando-se de área verde reservada.

Diante da circunstância de não existir acesso a via pública, tem os autores o direito de passagem sobre o terreno dos requeridos.

Tutela indeferida, fls. 76 e audiência realizada às fls. 279.

Pois bem.

Inicialmente, verifica-se que às fls. 262 foi fixada a questão controvertida.

Os autores formulam seu pedido de reconhecimento da servidão de passagem com base em dois argumentos: i) a inexistência de outro acesso à via pública; e ii) a existência, há mais de trinta anos, do uso da faixa de terra indicada na inicial como passagem pelo imóvel.

O Código Civil assegura ao proprietário de prédio que se achar



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

encravado, de forma natural e absoluta, sem acesso a via pública nascente ou porto, o direito de, mediante pagamento de indenização, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário, nos moldes do art. 1.285 do CC.

Não se considera encravado o imóvel que tenha outra saída, ainda que difícil e penosa.

A servidão de passagem constitui direito real sobre coisa alheia e, geralmente, decorre de ato volitivo das partes, geralmente por via contratual e testamentária. Pode ocorrer usucapião desse direito real.

A servidão de passagem é ônus real (art. 1.378 do Código Civil), voluntariamente imposto a um prédio, denominado serviente, em favor de outro prédio, denominado dominante.

Assim, o serviente perde o exercício de alguns de seus direitos dominicais sobre o seu prédio, ou tolera que dele se utilize o proprietário do segundo, tornando este mais útil, ou pelo menos mais agradável.

Para sua constituição, há necessidade do registro imobiliário. Diante de sua natureza real, seus efeitos são erga omnes e seu objetivo é aumentar a conveniência e utilidade da propriedade do dominante.

Feitos os esclarecimentos acima, **o recurso não comporta conhecimento.**

No caso dos autos, não há que se falar em instituição do direito de servidão de passagem., e sim, em 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, consoante dispõe o art. 1.285 do Código Civil.

Não obstante a menção ao termo “servidão de passagem”, o que se extrai da inicial é que os autores pretendem a passagem forçada que deriva do direito de vizinhança.

Não se tratando de servidão de passagem, a hipótese se não se insere no inciso II.5 do art. 5º da Resolução 623/2013 (“Ações discriminatórias de terras e



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

as relativas a servidão de caminho e direito de passagem;”), mas se encaixa na previsão do inciso III.4 do mesmo artigo, assim expressa:

“III - Terceira Subseção, composta pelas 25ª a 36ª Câmaras, com competência preferencial para o julgamento das seguintes matérias:

III.4 - Ações relativas a direito de vizinhança e uso nocivo da propriedade, inclusive as que tenham por objeto o cumprimento de leis e posturas municipais quanto a plantio de árvores, construção e conservação de tapumes e paredes divisórias;”.

No mesmo sentido, vejam-se os precedentes jurisprudenciais, que seguem:

“Conflito de Competência "Ação de nunciação de obra nova com pedido liminar cumulado com obrigação de fazer e manutenção de servidão" Servidão de Passagem versus Direito de Vizinhança Competência que se determina conforme o pedido autoral Competência preferencial da Terceira Subseção de Direito Privado Exegese do artigo 5º, III, item III.4 da Resolução 623/2013 Cerne da litigiosidade que diz respeito ao exercício do direito de vizinhança Conflito julgado procedente, estabelecendo-se a competência da Egrégia 34ª Câmara de Direito Privado para o julgamento dos recursos” (cf. C. C. 0006338-29.2019.8.26.0000, rel. Des. José Carlos Ferreira Alves, j. 16-5-2019).

"APELAÇÃO - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C. DANO MATERIAL PASSAGEM DE TUBULAÇÃO DE ÁGUAS PLUVIAIS - DIREITO DE VIZINHANÇA COMPETÊNCIA RECURSAL Ação que versa sobre a passagem de tubulações de águas pluviais, nos termos do art. 1.288 do CC Matéria que não se insere na competência desta Câmara Ação que versa sobre direito de vizinhança, o qual não se confunde com servidão de passagem Competência das C. Câmaras 25ª a 36ª de Direito Privado (Direito Privado III), às quais compete o julgamento de 'ações relativas a direito de vizinhança e uso nocivo da propriedade, inclusive as que tenham



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

por objeto o cumprimento de leis e posturas municipais quanto a plantio de árvores, construção e conservação de tapumes e paredes divisórias' - Instrução de Trabalho SEJ0001, do Provimento nº 71/2007 da Presidência do E. TJSP Recurso não conhecido, com remessa determinada a uma das Câmaras competentes para o julgamento." (cf. Apel. 1003560-60.2021.8.26.0045, rel. Des. Salles Vieira, 24ª Câmara de Direito Privado, j. 19-8-2024).

[MT] COMPETÊNCIA RECURSAL – Direito de vizinhança – Ação de obrigação de fazer – O pedido contido na petição inicial é de condenação dos réu à realizarem a desobstrução e reparo da tubulação de escoamento de águas pluviais e de esgoto oriundos do imóvel dos autores e manutenção de passagem forçada – Hipótese em que não se trata de servidão de passagem, pois os fatos narrados na petição inicial e que consubstanciam o pedido se referem ao direito de vizinhança - Competência de uma das Câmaras da Terceira Subseção de Direito Privado deste TJSP – Hipótese prevista no inciso III.4 do art. 5º da Resolução 623/2013 – Recurso não conhecido – Remessa determinada para redistribuição. (TJSP; Apelação Cível 1005736-89.2021.8.26.0278; Relator Álvaro Torres Júnior; Órgão Julgador: 20ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itaquaquecetuba - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/09/2024; Data de Registro: 24/09/2024)

Ante o exposto, **NÃO CONHEÇO** do recurso e **DETERMINO SUA REDISTRIBUIÇÃO** para uma das Câmaras numeradas de 25ª a 36ª, componentes da Terceira Subseção de Direito Privado deste Egrégio Tribunal.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

CLAUDIA CARNEIRO CALBUCCI RENAUX
Relatora