



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000413552**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002529-25.2023.8.26.0048, da Comarca de Atibaia, em que é apelante ANGELITA MORAES PRIOLLI (JUSTIÇA GRATUITA), é apelado ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO PORTAL DOS NOBRES.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 29 de abril de 2025.

**RONNIE HERBERT BARROS SOARES**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO Nº 1002529-25.2023.8.26.0048

APELANTE: S ANGELITA MORAES PRIOLLI E OUTRO (JUSTIÇA GRATUITA)

APELADA: ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO PORTAL DOS NOBRES

ORIGEM: ATIBAIA – 1ª VARA CÍVEL

JUIZ(A) DE DIREITO: DR(A). ADRIANA DA SILVA FRIAS PEREIRA

VOTO 12613

EMENTA:

APELAÇÃO – AÇÃO DECLARATÓRIA – OBRIGAÇÃO DE FAZER – PRETENSÃO VOLTADA À CONDENAÇÃO DA ASSOCIAÇÃO RÉ NA AUTORIZAÇÃO E CUSTEIO DA ABERTURA DO MURO DO LOTE PARA ACESSO À ESTRADA LARANJA AZEDA – IMÓVEL QUE NÃO SE ENCONTRA ENCRAVADO – USO CONTÍNUO E PACÍFICO, PELO AUTOR, DE ACESSO PELA ASSOCIAÇÃO RÉ PARA A RODOVIA – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 227/232, de relatório adotado, julgou a ação declaratória de obrigação de fazer ajuizada por ANGELITA MORAES PRIOLLI e THIAGO DAGUER PRIOLLI em face da ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS DO PORTAL DOS NOBRES, nos seguintes termos: *“julgo improcedentes os pedidos formulados na inicial. Em consequência, extingo o processo, com resolução do mérito, com fundamento no art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil. Sucumbentes, arcarão os autores com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que arbitro em R\$ 2.000,00 (art. 85, § 8º, CPC). As verbas da sucumbência somente serão devidas na hipótese do art. 98, § 3º do CPC”*.

Inconformados, recorrem os autores, em preliminar, alegam cerceamento de defesa, com o julgamento antecipado da lide, pelo não envio de ofícios a Municipalidade, nomeação de perito e oitiva de testemunha. No mérito, sustentam que o imóvel não tem acesso à Estrada Laranja Azeda desde a construção do muro e são obrigados a passar por imóvel de terceiros. Aduzem que, quando da aquisição do imóvel, há 22 anos, a frente era para rua pública, não havia os muros do loteamento e que as averbações na matrícula são posteriores a aquisição do lote. Pedem o provimento do recurso para anulação da sentença ou a procedência da ação para obrigar a requerida a desobstruir a passagem para a Estrada Municipal (fls. 252/272).

O recurso foi regularmente processado, com apresentação de contrarrazões – fls. 278/285.

Não há oposição ao julgamento virtual (fls. 289).

É o relatório.

2 – O recurso não comporta provimento.

Na presente ação declaratória de obrigação de fazer, as partes autoras alegam serem proprietários do imóvel Lote N15 do loteamento Portal dos Nobres, situado no bairro da Laranja Azeda, Atibaia/SP, registrado na matrícula nº 61.138 no Cartório de Registro de Imóveis de Atibaia/SP e pretendem a condenação da Associação ré na autorização e custeio da abertura do muro do lote para acesso à Estrada Laranja Azeda, uma vez que não teriam mais acesso à estrada.

Preliminarmente, os apelantes suscitam a nulidade da sentença, por cerceamento de defesa, sob alegação de não ter sido deferido o pedido de expedição de ofício à Municipalidade para que apresentasse os documentos de aprovação da edificação do muro ou

firmasse sua inexistência.

Todavia, no prazo concedido para especificar as provas a serem produzidas, a parte autora não pugnou especificamente tal prova – fls. 102/105, de modo que, resta precluso o direito à prova.

Depois, não configura cerceamento de defesa, a não nomeação de perito técnico para avaliar as plantações existentes no imóvel, possíveis colheitas e valores, tal prova não é pertinente ao pedido que pode ser esclarecido por meio de outros elementos probatórios, em especial, os documentos anexados e os depoimentos colhidos em audiência, propiciando o eficaz julgamento da demanda.

Assim, em respeito ao ordenamento jurídico pátrio, bem como inexistindo qualquer vício hábil a culminar na nulidade da sentença, sendo vislumbrada pelo juízo *a quo* a desnecessidade de produção de outras provas, não há que se falar em cerceamento de defesa. Rejeitam-se as preliminares.

No mérito, os autores pretendem compelir a requerida na autorização e custeio da abertura do muro do lote para acesso à Estrada Municipal.

O imóvel foi adquirido pelo autor, por sucessão, em 2021 (fl. 11), embora já morasse nele desde 2014, seus pais o adquiriram por escritura pública de compra e venda, em 2000- fl. 12; fazendo parte do Condomínio Portal dos Nobres, em torno do qual foi construído muro objeto desse litígio, em 2010.

De acordo com o documento de fls. 206/207, o muro foi aprovado em Assembleia Geral dos Moradores do Condomínio, em 2004, na finalidade de melhorar a segurança dos moradores, em decorrência de problemas de segurança com roubos frequentes às residências, de forma que seu desfazimento colocaria em risco essa coletividade.

O conjunto probatório dos autos, em especial, o depoimento pessoal do próprio recorrente Thiago, à fl. 159, dá conta que, quando da construção do muro, seus genitores, não se opuseram à construção do muro, inclusive aderiram a associação ré por meio da taxa pertinente. Também pontuou às fls. 145/146 que uma vez construído o muro, o acesso a sua moradia passou a ser pela portaria do condomínio, localizada na Estrada da Laranja Azeda, passando por imóvel contíguo pertencente ao espólio de seu genitor.

Segundo Marco Aurélio S. Viana:

**"Prédio encravado é aquele que não tem saída para via pública, fonte ou porto. Corrente mais liberal pretende que considere o prédio que tem saída ou passagem que não seja segura ou praticável, ou seja, insuficiente às necessidades do prédio."**<sup>1</sup>

Importante ressaltar que, o imóvel pertencente aos recorridos, embora não possua acesso direto a rodovia, em razão do muro, não se encontre encravado, possuindo saída segura e suficiente à utilização dos possuidores, havendo servidão no prédio contíguo.

E como bem assinalado pelo condutor do feito "por força do princípio da saisine (CC, art. 1.784), pertence ao próprio autor, em condomínio com demais herdeiros, desde o falecimento de seu genitor. Ademais, a proteção possessória do direito de servidão, na hipótese de turbação ou esbulho, poderá ser buscada por meio de ação autônoma, contra o então proprietário do imóvel dominante".

A r. sentença respondeu adequadamente a todos os questionamentos formulados, decidindo a lide de forma correta, devendo ser mantida por seus próprios fundamentos.

---

<sup>1</sup> Curso de Direito Civil, Vol. 3 - Direito das Coisas - Ed. Del Rey - p. 145.



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

3. Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.**

Por fim, majora-se os honorários advocatícios dos recorrentes em mais R\$1.000,00, nos termos do art. 85, §11, do CPC, observada a gratuidade.

**RONNIE HERBERT BARROS SOARES**  
**RELATOR**