

**Direito de vizinhança - Passagem forçada -
Art. 1.285 do Código Civil - Beco - Declaração de
usucapião - Impossibilidade - Utilização por outros
moradores do mesmo lote - Direito de passagem
caracterizado**

Ementa: Usucapião. Ausência de pressupostos legais. Direito de passagem. Comprovação. Sentença mantida.

- A passagem forçada decorre das relações de vizinhança e consiste em ônus impostos à propriedade de um vizinho para que o outro possa ter acesso à via pública.

**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0180.08.042034-2/001 -
Comarca de Congonhas - Apelantes: Antônio Simões
Chaves e sua mulher, Irene Lélis Marques Chaves -
Apelados: Nézio Celestino de Castro e sua mulher, Maria
Cardoso da Silva Castro; Cleonice Maria Brito Silva e
seu marido, Adilson Ursulino da Silva; Maria de Lourdes
Sabará Araújo e seu marido, Antônio Rabello Araújo;
Giovane da Silva Santos e sua mulher, Maria Edilene do
Amaral Silva Santos - Relator: DES. ANTÔNIO DE PÁDUA**

Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 14ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, sob a Presidência do Desembargador Valdez Leite Machado, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO.

Belo Horizonte, 16 de agosto de 2012. - Antônio de Pádua - Relator.

Notas taquigráficas

DES. ANTÔNIO DE PÁDUA - Trata-se de recurso de apelação interposto por Antônio Simões Chaves e sua mulher, nos autos da ação de usucapião extraordinário proposta contra Nézio Celestino de Castro e sua mulher, em curso perante o Juízo da 2ª Vara da Comarca de Congonhas, que julgou parcialmente procedente o pedido para declarar a propriedade dos autores sobre o imóvel requerido, excetuando-se o beco de passagem.

Em suas razões recursais de f. 82/85, alegam os apelantes que possuem direito também à propriedade do beco, uma vez que constitui seu único acesso à rua.

Ressaltam que o uso do beco pelos apelados ocorre apenas por comodidade, tendo em vista que têm à sua disposição a entrada principal da casa que fica de frente para a rua.

Ausente o preparo, apelante que litiga sob o pálio da justiça gratuita.

Não houve apresentação de contrarrazões.

Conheço da apelação, presentes seus requisitos de admissibilidade.

De início, importante destacar a diferença entre servidão de passagem e passagem forçada, sendo a última um direito advindo das relações de vizinhança, consistente em ônus impostos à propriedade de um vizinho para que o outro possa ter acesso à via pública, a uma nascente ou um porto, por se tratar de propriedade encravada. Encontra previsão no art. 1.285 do Código Civil de 2002 e pressupõe, como se disse, o encravamento do prédio daquele que requer a passagem. Já a servidão de passagem é um direito real sobre coisa alheia, instituído justamente para aumentar a comodidade e a utilidade do prédio dominante, não estando condicionado, portanto, à inexistência de saída para a rua ou para estrada pública. Está prevista no art. 1.378 do CCB/2002 e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, por testamento, ou até mesmo pelo exercício incontestado que leva à consumação do usucapião, como prescreve o artigo 1.379.

Silvio Rodrigues, em sua obra *Direito das coisas*, igualmente ensina que:

A passagem forçada é direito de vizinhança, enquanto a servidão de caminho, porventura concedida pelo proprietário do fundo serviente ao dono do prédio dominante, constitui um direito real sobre coisa alheia. No primeiro caso surge uma limitação ao direito de propriedade, decorrente da lei e imposta no interesse social, para evitar que um prédio fique inexplorado ou sem possibilidade de ser usado, em face de ser impossível o acesso a ele. No outro, na hipótese de servidão, a limitação à plenitude do domínio decorre da vontade das partes, e não da lei, e visa a aumentar as comodidades do prédio dominante, em detrimento do serviente (*Direito civil*. São Paulo: Saraiva, 1982-1983, v. 5, p. 137).

Silvio Venosa, in *Direito civil*: direito da coisas, complementa:

A servidão de passagem pode ser estabelecida entre os proprietários apenas para facilitar o acesso a um prédio, ou torná-lo mais cômodo, independentemente de existir encravamento. Da mesma forma, é mais confortável ao proprietário ir buscar água no vizinho, quando não possui fonte, do que caminhar longa distância até nascente pública, por exemplo (*Direito civil: direitos reais*. 4. ed. São Paulo: Atlas, 2004, p. 436).

Da análise da peça de ingresso, constata-se com clareza que a causa de pedir apresentada é o reconhecimento da propriedade do beco pelo usucapião, assim como do restante do imóvel, conforme já declarado em primeiro grau, alegando os apelantes que a referida passagem (beco) é sua única forma de acesso à via pública, pois se trata de imóvel encravado.

Verifica-se dos depoimentos às f. 72/76 que os requerentes não possuem outra forma de acesso senão pelo beco. Entretanto o depoimento das testemunhas relata que o beco é usado pelos moradores do lote, onde existem três casas; que os apelados adquiriram outro imóvel vizinho e que o beco também é, para esse imóvel, a única forma de acesso.

Logo, mesmo que os apelantes afirmem que os apelados possuem a entrada principal de sua residência como meio de acesso à via pública, utilizando-se do beco apenas como segunda opção de acesso à sua residência, existe um terceiro imóvel dos réus, o qual exige passagem pelo beco como via de acesso.

Ressalte-se que, do conjunto probatório, se conclui que o uso do beco não é exclusivo dos apelantes, pois os apelados se utilizavam tanto da entrada principal de sua residência quanto do beco como acesso ao imóvel que adquiriram.

Nesse sentido, resta caracterizado o direito de passagem pelos apelados para terem acesso a terceiro imóvel, fato que decorre das relações de vizinhança e consiste em ônus impostos à propriedade de um vizinho para que o outro possa ter acesso à via pública.

Finalmente, tem-se que não foi noticiada nos autos nenhuma atitude de hostilidade dos demais usuários do beco quanto ao uso por parte dos apelantes daquela passagem, não justificando a declaração do usucapião em favor dos apelantes.

Diante disso, forçoso concluir que o terceiro imóvel pertencente também aos apelados se encontraria encravado, caso lhes fosse negado direito de passagem pelo beco, daí concluir-se pelo acerto da sentença objurgada.

Ante o exposto, nego provimento à apelação.

Custas recursais, pelos apelantes, suspensa sua exigibilidade no forma do art. 12 da Lei 1.060/50.

DES. ROGÉRIO MEDEIROS - No caso em voga, não restaram comprovados os requisitos que poderiam levar à procedência da pretensão recursal.

Registro que o beco não é de uso exclusivo dos apelantes. Em verdade, trata-se de área de passagem que não pode ser objeto de usucapião.

EMENTA: Apelação cível. Reintegração de posse. Prescrição aquisitiva. Não comprovação. Sentença mantida. - A aquisição por usucapião exige a comprovação do exercício da posse mansa e pacífica, exercida com *animus domini* e por determinado lapso temporal, sendo certo que, não restando comprovados tais requisitos, não há falar em prescrição aquisitiva. Considerando que os apelados demonstram a presença de todos os requisitos previstos no art. 927 do Código de Processo Civil, nenhum reparo merece a sentença vergastada. (TJMG, 13ª Câmara Cível, AC nº 1.0024.08.836539-0/002, Rel. Des. Alberto Henrique, j. em 21.05.2009.)

EMENTA: Ação de usucapião. Imóvel. Requisitos. Posse e lapso temporal. Falta de provas. Improcedência. - É improcedente o pedido inicial de reconhecimento de usucapião, quando não provados os requisitos necessários, relativos à posse exercida sobre o imóvel. Nega-se provimento à apelação. (Recurso não provido) (TJMG, 4ª Câmara Cível, AC nº 1.0324.05.029661-9/001, Rel. Des. Almeida Melo, j. em 04.12.2008, p. em 09.01.2009).

Ante o exposto, acompanho o ilustre Relator.

DES. ESTEVÃO LUCCHESI - De acordo.

Súmula - NEGARAM PROVIMENTO.