



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

SENTENÇA

Processo Físico nº: **0013153-13.2007.8.26.0566**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - Assunto Principal do Processo << Nenhuma informação disponível >>**
 Requerente: **Espólio de Alexandre Maróstica e outros**
 Requerido: **Rafael Jafet Júnior e outros**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

Vistos.

Espólio de Alexandre Maróstica e Doroti Silva Marques Maróstica ajuizaram ação de constituição de passagem forçada contra **Rafael Jafet Júnior, Sada Michel Assad Jafet, Paulo Rafael Jafet e Sandra Sayon Jafet** alegando, em síntese, que a Fazenda Santa Maria, de sua propriedade, formada a partir de desmembramento da Fazenda Santa Cândida, hoje denominada Fazenda Santa Fé, de propriedade dos réus, está encravada e sem acesso à via pública. Alegam que era utilizado um “corredor” denominado “aceiro 41” que corta outra área destacada da antiga Fazenda Santa Cândida e hoje de propriedade da ERVA S/A, que proibiu sua utilização, saindo vitoriosos em ação de manutenção de posse julgada pela 1ª Vara Cível local, de modo que pretendem a constituição de passagem forçada através do imóvel dos réus, na largura de 8,00 metros e extensão de 2.757 metros até alcançar o km 260 da Rodovia São Carlos/Ribeirão Preto (SP 318). Discorrem sobre a origem das glebas de terras por eles adquiridos e pugnam pela procedência do pedido, com a consequente constituição da passagem forçada. Juntaram documentos.

O pedido de tutela antecipada foi indeferido.

Os réus foram devidamente citados e apresentaram contestação. Sustentaram que o imóvel dos autores não está encravado e que dispõe de várias opções de acesso à rodovia. Negaram que tenha havido, em qualquer tempo, acesso para a via pública através de seu imóvel, em virtude de os autores terem se utilizado do denominado “aceiro 41” para


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

tanto, tendo havido uma única ocasião de passagem por carreadores de seu canavial, a cargo da Usina Santa Cruz.

O feito foi saneado, determinando-se a produção de prova pericial junto aos imóveis envolvidos, cujo laudo foi acostado aos autos e as partes se manifestaram em relação ao seu conteúdo.

Ante as conclusões do laudo, foi deferida às partes a oportunidade para a produção de prova oral. Foram ouvidas três testemunhas arroladas pelos autores e outras três arroladas pelos réus, sendo encerrada a instrução processual, manifestando-se as partes em alegações finais escritas.

É o breve relatório.
Fundamento e decidido.

O pedido é procedente.

A passagem forçada está prevista no artigo 1.285, *caput*, do Código Civil: *O dono de 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.* E o § 1º, do mesmo artigo, complementa o conceito: *Sufrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem.*

O doutrinador e magistrado **Francisco Eduardo Loureiro**, ao comentar o instituto, faz interessantes distinções entre a passagem forçada e o direito real de servidão, bem como estabelece seus requisitos cumulativos: *Cuida-se de servidão legal que não se confunde, como acima visto no comentário ao art. 1.277, com direito real de servidão. Isso porque: a) decorre da lei e não do negócio jurídico; b) não se constitui pelo registro imobiliário, ao contrário do direito real de servidão; c) funda-se na necessidade e não na mera conveniência. Afirma a doutrina tradicional que a passagem foçada está subordinada aos seguintes requisitos cumulativos: a) o encravamento deve ser absoluto, ou seja, não há acesso possível a via pública, nascente ou porto; b) o encravamento deve ser natural, ou seja, não provocado pelo próprio requerente; c) a passagem é onerosa e somente é exercida mediante pagamento de indenização cabal ao vizinho prejudicado* (Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. 9. ed. Barueri/SP: Manole, 2015, p.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

1.215).

O laudo pericial concluiu, com segurança, que o imóvel dos autores está encravado e o acesso às vias públicas, que são justamente as estradas que permeiam as fazendas contíguas, deve sempre passar por uma ou mais propriedades vizinhas. E tal encravamento não foi provocado pelos autores, mas decorreu do fracionamento de uma fazenda maior, antiga, denominada Fazenda Santa Cândida, que acabou por gerar tal situação fática.

Cumpra analisar se a pretensão dos autores, de instituir passagem forçada pela propriedade dos réus, é a que melhor se coaduna com o objetivo de conferir acesso a via pública, em cotejo com outras opções possíveis, dentro da realidade daquelas propriedades rurais, não se olvidando do aspecto econômico, anotando-se, a respeito, que o enunciado nº 88 da Comissão de Estudos Judiciários (CEJ) assentou o seguinte entendimento: *O direito de passagem forçada previsto no art. 1.285 do CC também é garantido nos casos em que o acesso à via pública foi insuficiente ou inadequado, consideradas inclusive as necessidades de exploração econômica*".

E a resposta é positiva.

O perito concluiu que a passagem pretendida pelos autores *é a mais viável, por ser a mais curta, em linha reta, passando no interior de uma única propriedade, Fazenda Santa Fé dos requeridos e mais próxima da cidade de São Carlos. O inconveniente desse acesso até a Fazenda Santa Maria dos requerentes é que passa no interior de cultura de laranja dos requeridos, onde deve-se ter cuidados para evitar-se pragas; entretanto nesse acesso por ocasião de safra nos informou a Usina Santa Cruz que o rodolúvel para desinfecção é instalado e utilizado para retirada da cana da Fazenda Santa Fé dos requeridos. Portanto, esse cuidado agrícola, no nosso entender, deve ser mantido nesse acesso* (fl. 791).

Por outro lado, as testemunhas ouvidas, tanto as arroladas pelos autores, quanto as arroladas pelos réus, não infirmaram a conclusão do laudo pericial, servindo apenas de subsídio para o desfecho da demanda.

Antonio José Cavalini, inquirido às fls. 902/911 informou que o único acesso à via pública que ele conhecia e em relação ao qual a produção de cana da fazenda



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

5ª VARA CÍVEL

RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970

Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

dos autores era escoada foi barrado, sem que ele conheça o motivo que ensejou este fato. Além disso, disse que em determinadas hipótese ele passava pela Fazenda Rio Cristal e trafegava por uma outra “estradinha”.

Isaías Alves dos Santos (fls. 912/920) relatou, em síntese, que havia produção de cana que era escoada por um acesso pela Fazenda Santa Fé, sobre o qual ele desconhecia eventual bloqueio e que outros acessos da Fazenda Santa Maria à via pública já haviam sido bloqueados.

José Cláudio de Camargo disse que a produção de cana era escoada pela Fazenda Santa Fé, onde há acesso direto à rodovia, pois o acesso pela Fazenda Rio Cristal (“pedrinhas”) não podia ser utilizada por caminhões pesados (fls. 921/929).

A testemunha Osmar de Mello disse que não conhecia o acesso pelo laranjal, que significa passagem por uma outra fazenda e que tem conhecimento de que esta estrada fica a cerca de 4 quilômetros da fazenda dos autores. Narrou ainda que já existe produção de cana que é retirada pela fazenda dos réus, eis que nessa há um acesso direto à rodovia (fl. 1.120).

A seu turno, Renivaldo de Mello relatou que nunca houve escoamento da produção de cana da Fazenda Santa Maria pela Fazenda Santa Fé, e que a produção de cana desta última é efetuada por um caminho existente e que dá acesso direto à rodovia. Disse que, caso necessário, a produção de cana da Fazenda Santa Maria poderia ser retirada pela Fazenda Santa Fé por um caminho de aproximadamente um quilômetro. Ainda, afirmou que ouviu dizer que um caminho existente perto da Fazenda Laranjal e Faroeste havia sido fechado, mas ele esteve no local e constatou que estava aberto (fl. 1.121).

Evandro de Oliveira Campos disse que o acesso à Fazenda Santa Maria se dá pela rodovia SP 318, passando pelas fazendas Faroeste, Laranjal e Rio Cristal e que já se utilizou o caminho por dentro da Fazenda Santa Fé para escoar a produção de cana, que é mais próximo à rodovia. Informou que o acesso por ele mencionado possui cerca de dez quilômetros, ao passo que aquele pretendido pelos autores possui por volta de dois quilômetros (fl. 1.190).

Está claro, portanto, à luz do laudo pericial, não infirmado pela prova testemunhal, que o imóvel dos réus, vizinho ao dos autores, é aquele que mais natural e


TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

facilmente se presta à passagem, para acesso a via pública, mais especificamente à Rodovia Eng. Thales de Lorena Peixoto Júnior (SP-318), e isto do modo que melhor atende ao propósito de exploração econômica, por se tratar de propriedades rurais que ordinariamente cultivam cana-de-açúcar e laranja, facilitando-se o escoamento para rodovia de maior porte e mais próxima do município de São Carlos.

E como a passagem forçada é sempre onerosa e somente é exercida mediante pagamento de indenização cabal ao vizinho prejudicado, o laudo houve por bem quantificar, à luz da metragem sugerida na petição inicial, o valor da indenização em R\$ 15.188,56 (quinze mil, cento e oitenta e oito reais e cinquenta e seis centavos). Este valor deverá ser depositado previamente antes da instituição da passagem forçada, com acréscimo de atualização monetária, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da data do laudo pericial.

Cabe observar, a propósito, que tal valor constitui apenas a indenização correspondente ao valor da área de propriedade dos réus pela qual será feita a passagem forçada. Se houver necessidade de obras, como por exemplo, remoção de cercas, árvores ou plantações, tudo isso será custeado pelos autores, e, se necessário, será objeto de liquidação na fase de cumprimento de sentença.

Por fim, cumpre também anotar que, como ressalvado no laudo pericial, é possível que caminhões que irão transportar as safras venham a prejudicar a lavoura de laranja, recomendando-se a utilização de rodolúvel para evitar a contaminação. Também isto há de ser providenciado à custa dos autores, observando-se, entretanto, que eventuais prejuízos causados por transporte de cana-de-açúcar ou outras culturas constitui ato ilícito e deve ser discutido em ação própria.

Ante o exposto, **julgo procedente o pedido, para constituir a passagem forçada, em favor dos autores, através da propriedade dos réus, observados o rumo e a descrição constantes no laudo pericial, mediante prévio pagamento de indenização no valor de R\$ 15.188,56 (quinze mil, cento e oitenta e oito reais e cinquenta e seis centavos), com acréscimo de atualização monetária, pela Tabela Prática do Tribunal de Justiça de São Paulo, a contar da data do laudo pericial, sem prejuízo do custeio pelos autores de outras despesas necessárias para a realização das obras, nos termos**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO CARLOS
FORO DE SÃO CARLOS
5ª VARA CÍVEL
RUA SOURBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-970
Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min

da fundamentação. Em consequência, julgo extinto o processo, com resolução do mérito, com base no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.

Condeno os réus ao pagamento das custas processuais respectivas e honorários advocatícios, que fixo em 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado da causa, quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 17 de fevereiro de 2017.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**