

QUANDO RESPONDE O ALIENANTE DO IMÓVEL**RESUMO**

- Nesta ação de reintegração de posse de servidão de passagem, o autor indicou que seu imóvel encontra-se encravado e que teve obstruída por parte do réu sua passagem por servidão contínua e aparente. - Os réus aduziram que o encravamento foi provocado e que a passagem resulta de ato de mera tolerância. - O recurso não merece provimento, mantendo-se por consequência a sentença da boa lavra do digno Magistrado Dr. José Francio cuja motivação se transcreve: "(...) Trata-se de verificar, então, se o caminho objeto da ação se reveste dos requisitos necessários para assegurar ao autor a presente medida possessória. Para tanto, cumpre auferir se o imóvel do autor se acha encravado, se o pretenso encravamento é natural ou provocado, se a passagem obstruída pelos requeridos servia de passagem para o autor e era por ele utilizada, e, finalmente, se esta passagem se constituía em fato tido como mera tolerância por parte dos requeridos. A prova coletada dá conta, com segurança, da existência dos seguintes fatos: a) O autor adquiriu o imóvel em que reside do Sr. Tavelino J. B., sendo desmembrado de uma área maior. Este fato foi admitido pelo próprio autor, Francisco M. M., quando na inicial afirmou 'que adquiriu um alqueire de terras do Sr. Tavelino J. B., proprietário anterior'. Tavelino por sua vez, ouvido às f., confirmou que vendeu uma parte de sua gleba, correspondente a um alqueire, ao Sr. Francisco M. b) O acesso objeto da ação é antigo, e permaneceu sem uso por um período que as testemunhas referiram como sendo entre 5 a 10 anos. Assim, Tavelino J. B., proprietário anterior do imóvel, diz que o acesso permaneceu sem uso pelo período de 8 a 10 anos. Francisco C., ouvido às f., disse que a estrada permaneceu sem ser usada pelo período de 7 a 8 anos. João C. F. (f.) disse que, antes de o autor ir residir no imóvel que adquiriu de Tavelino, a entrada não era utilizada há uns cinco anos. c) Quanto ao alegado encravamento, constata-se que o imóvel do autor ficou sem saída somente depois que o adquiriu de Tavelino J. B., há um ano. Antes deste fato, embora o acesso tenha sido utilizado por algum tempo pelo proprietário anterior, ficou sem uso, como afirmaram as testemunhas, entre cinco e dez anos, o que leva admitir que o acesso ao imóvel era feito, então, por outro caminho. Esta circunstância vem de encontro à tese sustentada pelos requeridos, no sentido de que o caminho em questão era utilizado por mera tolerância de sua parte. Tanto que, como se viu, só veio a ser reclamado pelo autor, quando, há um ano, como ele mesmo afirmou, adquiriu um alqueire de terras de Tavelino, e o desmembramento gerou o encravamento. É bem verdade que algumas testemunhas inquiridas, por ocasião da audiência de justificação (f.), afirmaram que o caminho objeto da ação é o único que permite acesso ao imóvel do autor. Porém, não negaram elas que o caminho permaneceu em desuso por longos anos e que só veio a ser reclamado quando houve o desmembramento. É o que se constata da versão apresentada pela testemunha Ibanir C., ouvido às f., o qual afirmou que, antes de o autor ir residir no imóvel que adquiriu de Tavelino, sempre foi utilizado um outro acesso, e que o autor pode chegar às suas terras sem passar pelas terras do requerido. A testemunha Antônio P. N. (f.) afirmou, igualmente, que sempre existiu um outro caminho para ter acesso ao imóvel, caminho este que o depoente conhece bem, e que já existe há mais de 30 anos. Esclareceu, enfim, que o caminho objeto da ação apenas era utilizado pelos proprietários anteriores para retirar a produção das roças, e não se constituía propriamente num acesso ao imóvel. Diante de tal quadro, é indiscutível que o caminho em discussão não era o único que permitia o acesso ao imóvel do autor. O pretenso encravamento, como se afirmou, surgiu no momento em que o Sr. Tavelino J. B. vendeu parte de seu imóvel ao autor. Daí pode-se concluir, com segurança, que o alegado encravamento foi voluntário, não se tratando de encravamento

natural. Neste sentido, e pela oportunidade, vale transcrever o seguinte entendimento: 'Somente o encravamento natural, inobstante a solidariedade inerente às relações de vizinhança, e a conveniência de se aproveitar devidamente o solo, dá ensejo à passagem forçada. Tratando-se de encravamento voluntário, resultante de uma relação negocial, arcam os alienantes com as conseqüências e ônus decorrentes do fato criado. Ac. de 27-05-1999 Revista dos Tribunais, Dezembro de 1999 - Vol. 770 - Pág. 386 EM

EMENTA

Tratando-se de encravamento voluntário, a responsabilidade pelo ônus é do alienante do imóvel. A propriedade lindeira teria de suportar a passagem forçada apenas se o encravamento fosse natural.

NOTA DA REDAÇÃO

Revista dos Tribunais