

PESSOA JURÍDICA DE DIREITO PÚBLICO

INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS

Tribunal

STJ

ENCRAVAMENTO DE IMÓVEL — DIREITO DE PASSAGEM ASSEGURADO

RESUMO

- Os autos dão conta de que o autor da ação é proprietário da Fazenda São José, situada no Município de Rio Negro, MS, parte dela separada do restante do imóvel por um acidente geográfico, por isso "leva a denominação popular de 'furna', que, segundo o Dicionário Aurélio, trata-se de uma caverna ou gruta, geralmente formada de blocos de pedra; fojo, antro, cova, lapa, subterrâneo, lugar retirado e esquisito, conforme, aliás, é fato inconteste" (fl.). - Para os efeitos da pretensão "sub judice" - como seja, a de passagem forçada por propriedade vizinha, pertencente aos réus, a da Fazenda Rancho Grande, localizada no Município de Aquidauana, MS, com acesso à BR-419 -, é preciso saber se o trecho de terras identificado como "furnas" está, ou não, encravado. - "A área que se afirma encravada está" - segundo se lê no acórdão - "situada entre a Fazenda São José, de propriedade do autor, e a Fazenda Rancho Grande, dos réus. Situa-se ela nas fraldas da Serra de Maracaju, entre um paredão de pedra e a margem esquerda do Rio Negro (f.). Também assentado está que, a partir de um trecho plano entre as duas fazendas, em terras dos réus existe um caminho rústico que atinge a BR 419, que o autor pretende utilizar (f.). Ainda está incontroverso que a saída pretendida mede cerca de 3,6 Km entre aquela área do autor e a rodovia (f.). Finalmente, segundo a perícia, a área da "furna" em exame tem duas saídas, ambas a través do Município de Rio Negro: uma passando pela fazenda do autor e outra pelo próprio Rio Negro (f.). Mas, para fazer a ligação por terra, é preciso construir estrada que, devido aos acidentes geográficos locais, será muito dispendiosa (f.) e, para sair à via pública, percorrerá ela cerca de 30 km (f.)" - fl.. - Depois dessa precisa descrição, o eminente relator do acórdão recorrido indaga: "Representaria isto encravamento?" (fl.). "A meu ver" - continua -, "a resposta é negativa: se o imóvel tem como sair para a via pública, ainda que mediante obras dispendiosas e por caminho mais longo e, pois, segundo a perícia, por estrada menos econômica, seu proprietário não pode exigir passagem por outro prédio, que, sem dúvida, fica onerado pela restrição, a qual, por isto, só deve ser imposta excepcionalmente" (fl.). "... No caso, a prova não esclarece qual o dispêndio em que as obras de construção de estrada por terreno acidentado implicará, como não esclarece qual indenização caberia fixar aos réus que, diversamente do que afirma o autor, sem dúvida, por força do gravame, teria direito de receber. Assim, esse fator não pode ser levado em conta na espécie, e não cabe renovar a prova, que tocava às partes fiscalizar para ser ampla. É certo, pois, que, mediante obras, a parte da 'furna' pertencente ao autor pode ter saída através de sua própria fazenda. E, se mediante obras, dispendiosas embora, a área tem saída para a via pública, encravada ela não é" (fls.). - O que seja prédio encravado, para os efeitos da passagem forçada, constitui questão jurídica a ser resolvida à luz do art. 559 do Código Civil, "in verbis": "Art. 559 - "O dono do prédio rústico, ou urbano, que se achar encravado em outro, sem saída pela via pública, fonte ou porto, tem direito a reclamar do vizinho que lhe deixe passagem, fixando-se a esta judicialmente o rumo, quando necessário." "Para haver encravamento" - escreveu LENINE NEQUETE, comentando essa norma jurídica -, "impõe-se que o prédio, confinando ou não com a via pública, a) não tenha saída para ela, nem possa buscar-se uma, ou, podendo, somente a conseguiria (razoavelmente cômoda) mediante uma excessiva despesa ou trabalhos desmesurados; ou b) a saída de que disponha (direta, indireta, convencional ou mesmo necessária) seja insuficiente e não se possa adaptá-la ou ampliá-la - ou porque isto é impossível, ou porque os reparos (com que se obtivesse uma saída não excessivamente incômoda) requereriam por igual gastos ou trabalhos desproporcionados" (Da Passagem Forçada, Livraria Editora Porto Alegre, Porto Alegre, 3ª edição, 1985, págs. 21/22). - Salvo melhor

juízo, a espécie evidencia a primeira hipótese, porque aqui se está diante de uma porção da propriedade a que se quer dar tratamento autônomo, que não tem saída para a via pública, e cuja comunicação por via terrestre depende de uma das seguintes alternativas: a) a construção de estrada, a custos elevados, que ligue o fundo encravado com o restante da propriedade, para o que "será necessário (sic) a construção de d

EMENTA

Numa era em que a técnica da engenharia dominou a natureza, a noção de imóvel encravado já não existe em termos absolutos e deve ser inspirada pela motivação do instituto da passagem forçada, que deita raízes na supremacia do interesse público; juridicamente, encravado é o imóvel cujo acesso por meios terrestres exige do respectivo proprietário despesas excessivas para que cumpra a função social sem inutilizar o terreno do vizinho, que em qualquer caso será indenizado pela só limitação do domínio.