



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
ACORDÃO/DECISÃO MONOCRÁTICA
REGISTRADO(A) SOB Nº

134

ACÓRDÃO



02990164

70
Vistos, relatados e discutidos estes autos de
Apelação nº 992.09.087121-8, da Comarca de São Paulo,
em que é apelante PAULO ROBERTO DA SILVA sendo
apelado GETÚLIO SILVA DO AMARAL.

ACORDAM, em 36ª 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 ROMEU RICUPERO (Presidente), ARANTES
THEODORO E DYRCEU CINTRA.

São Paulo, 20 de maio de 2010.

ROMEU RICUPERO
PRESIDENTE E RELATOR



PODER JUDICIÁRIO

Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo

Seção de Direito Privado

Apelação Cível com Revisão nº 992.09.087121-8

Apelantes: PAULO ROBERTO DA SILVA E SUA MULHER

Apelado: GETÚLIO SILVA DO AMARAL

**Comarca: SÃO PAULO - FORO REGIONAL DE SANTANA - 6ª
VARA CÍVEL**

VOTO N.º 13.935

EMENTA – Direito de vizinhança Ação de nunciação de obra nova cumulada com perdas e danos Tubulação subterrânea de escoamento de águas pluviais e de esgoto sob terreno vizinho Servidão Inexistência As servidões não aparentes só podem ser estabelecidas por meio de transcrição no registro de imóveis Como não existe transcrição alguma, tem-se que inexiste a tal servidão invocada Inteligência do art 697, do CC/16, 1 378, do CC/02 e c art 167, I, nº 06, da Lei 6 015/73) Apelação não provida

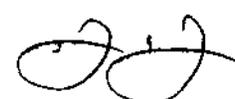
RELATÓRIO.

Trata-se de apelação interposta por Paulo Roberto da Silva e sua mulher (fls. 173/179) contra a r. sentença de fls. 167/169, cujo relatório adoto, que julgou improcedente a ação de nunciação de obra nova cumulada com perdas e danos que movem a Getúlio Silva do Amaral, condenando-os em verbas sucumbenciais.

Apelação Cível com Revisão n.º 992.09.087121-8

Voto n.º 13935

Os apelantes alegam: **a)** cerceamento de defesa ante a necessidade de dilação probatória (a matéria controvertida elucida-se com a oitiva de testemunhas e prova pericial); **b)** inobservância da r. sentença em relação à servidão decorrente do direito de vizinhança, segundo o qual há o dever do proprietário de suportar, desde que não há outro local para passagem das tubulações ou, se havendo, for excessivamente onerosa a passagem, por seu imóvel, de tubulações ou encanamentos, o que só veio a ser confirmado com o atual Código Civil - artigo 1.286, que tratou desse tema em capítulo incluído no título direito de vizinhança; a passagem de tubulação de esgoto não se confunde com a servidão, embora a matéria seja relacionada, porque se trata de caso de passagem forçada, obrigando o proprietário a tolerar a passagem, respeitados os pressupostos do referido artigo; **c)** que as fotografias juntadas comprovam a topografia do terreno (forte declive da residência dos apelados em direção ao terreno do apelante); o pavimento inferior do imóvel dos apelados está abaixo da via pública para a qual ele está voltado (Rua Coronel Lopes Branco) e, conseqüentemente, da rede de esgoto correspondente àquela; por isso mesmo, as tubulações vinham passando, há mais de três décadas, pelo imóvel (corredor lateral) que está situado em nível inferior, do apelante, para serem coletados pela rede da outra via (Avenida Jardim Japão); antes mesmo de o imóvel ter sido adquirido pelos apelantes (no local existia uma residência antiga, construída no pavimento inferior), a passagem forçada, para acesso aos serviços públicos indispensáveis à vida no ambiente urbano, vinha sendo respeitada; **d)** que considerando a idade da construção antiga, embora demolida pelo apelado, na época da aquisição do imóvel, ainda existem no local os muros de arrimo e o de fechamento traseiro, bem como o piso antigo, os quais evidenciam uma



idade de, aproximadamente, 40 a 50 anos, a mesma idade do imóvel do apelado, antes de ter sido, recentemente, demolido; e) que desde a aquisição do imóvel dos autores, onde já existia a tubulação de águas pluviais e de esgoto, esta nunca apresentou qualquer tipo de problema, tampouco ocasionou algum prejuízo ao imóvel inferior, recentemente adquirido pelo réu; entretanto, a obstrução da passagem ocorrida causou prejuízo ao imóvel dos autores, inexistindo maneira menos onerosa de escoamento do imóvel superior, o que restará comprovado através de perícia.

Preparado (fls. 180/181), o recurso, que é tempestivo (fls. 170 e 173), foi recebido (fl. 182) e respondido (fls. 186/192).

FUNDAMENTOS.

Inicial na qual se alega que o réu, recentemente, comprou o imóvel que se encontra localizado em plano geográfico inferior ao dos autores (nunciantes), onde a rede originária de água e esgoto do piso inferior do imóvel dos autores está instalada há mais de 30 anos; a par disso, a tubulação de água pluvial e de esgoto ainda é de manilha de barro vidrado, tal como utilizado em residências antigas, a qual está encravada no muro de arrimo lindeiro (parede lindeira traseira seguindo pela lateral) do terreno recém adquirido pelo réu (nunciado), portanto trata-se de uma servidão muito anterior à aquisição.

Todavia, a demolição da construção antiga, para a construção de um sobrado, caracteriza situação de risco de dano irreparável ou de difícil reparação ao imóvel dos autores, isso porque, se tal



construção for realizada, faltamente destruirá a tubulação de escoamento de águas pluviais e de esgoto do pavimento inferior do imóvel dos autores, pois o pavimento inferior do imóvel não poderá ser usado, vez que a rede de esgoto originária será destruída.

Os autores pretendem a suspensão da obra irregular executada pelo réu, até que as providências necessárias sejam tomadas, nos termos do artigo 937, do Código Civil.

Na contestação (fls. 73/79), o réu alega que os autores tentam demonstrar que são detentores dos direitos de suposta servidão não aparente e que a mesma se perpetua no tempo; assim, têm o direito de usucapião sobre a mesma, porém, juridicamente, é impossível tal reconhecimento, por inexistir, aqui, servidão devidamente constituída; logo, não pode o proprietário de imóvel fazer passar o esgoto deste pelo terreno vizinho, pois traz ela o encargo que só pode ser formalizado, quando não aparente, como no caso em tela, por escritura pública, sendo indispensável, ademais, a transcrição da servidão no Registro Imobiliário competente.

A tese da contestação, no sentido de que as servidões não aparentes só podem ser estabelecidas por meio de transcrição no Registro de Imóveis (cf. arts. 697, do CC/16, 1.378 e 1.379, do CC/02 c.c. art. 167, I, nº 06, da Lei de Registros Públicos, nº 6.015/73) foi acolhida pela r. sentença.

O recurso não merece provimento.



A r. sentença asseverou corretamente que:

“Segundo as certidões de folhas 58/60 e 61/65, não houve o registro da servidão não-aparente (tubulação) no 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (Capital) (art. 1.378 do Código Civil e art. 167, inc. I, nº 06, da Lei Ordinária nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973).

Assim, é imprescindível a improcedência dos pedidos dos autores, pois não houve o registro da servidão não-aparente (tubulação) no 15º Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de São Paulo (Capital) e, juridicamente, é impossível a usucapião de servidão não-aparente (tubulação)”.

Como se vê, no caso “sub judice”, nos termos da prova documental, não há registro de tal ônus (servidão não-aparente – tubulação) noticiado na inicial, o que foi observado pelo magistrado desde a decisão interlocutória de fl. 66.

Na mesma direção da sentença, o extinto Egrégio Primeiro Tribunal de Alçada Civil, por sua C. Décima Primeira Câmara deixou assentado:

“Invoca-se a existência de servidão de passagem de encanamento de esgoto por baixo da terra e, pois, servidão não aparente. Pois bem, reza o art. 697 do Cód. Civil: *“As servidões não aparentes só podem ser estabelecidas por meio de*



transcrição no registro de imóveis”. Como não existe transcrição alguma, tem-se que inexistir a tal servidão invocada” (Apel. 579.499-4, J. 25/4/96 – v.u. – Rel. Silveira Paulilo).

Em suma, a prova documental foi suficiente para o deslinde da questão (não havendo que se falar em cerceamento de defesa pelo julgamento antecipado da lide) e autorizava o decreto de improcedência da ação.

Destarte, pelo meu voto, **nego provimento ao recurso.**


ROMEU RICUPERO
Relator