



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000327927

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000660-31.2015.8.26.0396, da Comarca de Novo Horizonte, em que é apelante JULIA BERNARDO GOMES (JUSTIÇA GRATUITA), são apelados ROSEMARY APARECIDA MENDONÇA PEDROZANI, RENATO GONÇALVES DO CANTO, RICARDO GONÇALVES DO CANTO, ROSANA GONÇALVES DO CANTO OLIVEIRA, ROBERTO CARLOS PEDROZANI, DIOGO MATHEUS DO NASCIMENTO (JUSTIÇA GRATUITA), GERALDO DONIZETE PAZINI (JUSTIÇA GRATUITA) e JOSÉ ALMICI (JUSTIÇA GRATUITA).

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 23ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Julgaram extinto o feito com fundamento no art. 485, inciso VI, do CPC, com observação. Fica prejudicado o recurso da autora. V.U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RÉGIS RODRIGUES BONVICINO (Presidente sem voto), JORGE TOSTA E EMÍLIO MIGLIANO NETO.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 9.438

Apelação Cível nº 1000660-31.2015.8.26.0396

Comarca: Novo Horizonte

Apelante: Júlia Bernardo Gomes

Apelados: Roberto Carlos Pedrozani e outro, Diogo Matheus do Nascimento, Geraldo Donizete Pazini, José Almici

Ementa: DIREITO CIVIL. REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DEMOLIÇÃO. DELIMITAÇÃO FÍSICA DOS IMÓVEIS. INADEQUAÇÃO DA VIA ELEITA. SENTENÇA REFORMADA.

I. CASO EM EXAME

Apelação cível interposta por Júlia Bernardo Gomes contra sentença que julgou improcedente pedido de reintegração de posse, cumulado com obrigação de fazer (demolição) e indenização, referente à alegada invasão de terreno pelos apelados. A perícia realizada indicou imprecisão na delimitação das divisas do loteamento, destacando problemas oriundos de levantamento topográfico feito há mais de 36 anos.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há duas questões em discussão: (i) verificar se houve cerceamento de defesa devido à ausência de levantamento topográfico complementar; (ii) avaliar se o pedido formulado pela autora seria adequado, diante da ausência de delimitação precisa das divisas dos imóveis.

III. RAZÕES DE DECIDIR

O laudo pericial foi realizado conforme técnicas apropriadas, afastando a alegação de cerceamento de defesa. A imprecisão na delimitação dos lotes, constatada pela perícia, prejudica a identificação clara das divisas e impede o reconhecimento do direito possessório da autora.

O correto seria a propositura de ação demarcatória, procedimento mais adequado para a situação apresentada.

IV. DISPOSITIVO E TESE

Extinção do feito sem julgamento do mérito, por falta de interesse de agir. Recurso da autora prejudicado.

Tese de julgamento:

A ausência de delimitação precisa dos imóveis impossibilita o manejo da ação possessória e reivindicatória.

A ação demarcatória é a via judicial adequada para resolver a questão.

Dispositivos relevantes citados: CPC/2015, arts. 485, VI e 574 a 587.

Jurisprudência relevante citada:

TJSP, Apelação Cível 1001637-11.2023.8.26.0568, Rel. Regis Rodrigues Bonvicino, 23ª Câmara de Direito Privado.

TJSP, Apelação Cível 1002107-97.2021.8.26.0443, Rel. Mauro Conti Machado, 16ª Câmara de Direito Privado.

TJSP, Apelação Cível 1006089-86.2022.8.26.0281, Rel. Fernando Marcondes, 2ª Câmara de Direito Privado.

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto por JÚLIA BERNARDO GOMES contra a sentença proferida nos autos da ação com pedido de reintegração de posse, cumulada com pedido de imposição de obrigação de fazer (demolição) e de indenizatória, em ação ajuizada em face dos apelados, DIOGO MATHEUS DO NASCIMENTO, JOSÉ ALMICI, GERALDO DONIZETI PAZZINI, ROBERTO CARLOS PEDROZANI e ROSEMARY APARECIDA MENDONÇA PEDROZZANI.

A apelante alega que os apelados invadiram parte de seu terreno, construindo edificações sobre a área invadida. Requereu a demolição das construções, a reintegração da posse na área correspondente ou, subsidiariamente, a indenização pelos danos decorrentes da perda parcial do terreno, incluindo o valor do solo e a desvalorização do imóvel.

O juízo de primeira instância julgou improcedentes os pedidos da apelante, condenando-a ao pagamento das custas processuais e honorários sucumbenciais, observada a gratuidade da justiça.

A apelante sustenta, preliminarmente, o cerceamento de defesa, argumentando que o laudo pericial inicial, que concluiu pela inexistência de invasão, foi impugnado por inconsistências. Alega que a perícia complementar confirmou a necessidade de um levantamento topográfico, o que não foi realizado, comprometendo a precisão das medições.

No mérito, a apelante argumenta que as provas constantes dos autos, incluindo o laudo pericial, confirmam que seu terreno é menor do que deveria ser, indicando invasão pelos apelados. Requer a reforma da sentença para que seus pedidos sejam julgados procedentes.

O apelo foi contrarrazoado a fls. 640 a 645 (Diogo), 646 a 651 (Roberto e Rosemary), 652 a 656 (Geraldo).

Com o recurso, os autos subiram a esta instância.

É o relatório.

Na origem, Júlia Bernardo Gomes ajuizou em face de Diogo Mateus do Nascimento, José Almici e Geraldo Donizete Pazzini ação para ver-se reintegrada na parte de seu imóvel que, segundo a inicial, foi invadida pelos vizinhos confrontantes. Pretendia a autora também a demolição das construções e a indenização pela depreciação do seu terreno.

Na inicial, relata a autora, ora apelante, que é legítima possuidora e proprietária do lote nº 18, situado na quadra “5” no Jardim Diogo de Castilho, na cidade de Novo Horizonte. A autora pretendia construir um prédio residencial no lote, mas, quando fez a medição do local, descobriu que os proprietários do lote vizinho nº 19 construíram sobre parte da área pertencente ao lote nº 18. A construção dos vizinhos avança 33 centímetros para o interior da área do lote da autora, ocupando uma área de 8,25 m².

Por isso, a autora pretende que se determine a demolição das partes edificadas e ocupadas pelos confrontantes, com a recomposição do *status a quo* anterior às obras, para que os réus edifiquem de forma a respeitar as áreas limítrofes de seus próprios lotes. Pleiteou, por fim, a interessada a reparação dos danos já causados decorrentes da perda de parte do terreno, além da desvalorização pela redução das dimensões.

O juízo determinou a realização de prova pericial e oral e, ao fim, o pedido foi julgado improcedente pela sentença de fls. 564 a 571:

Vale dizer que exigir a demolição das estruturas existentes nos lotes dos requeridos não apenas provoca um prejuízo desproporcional a eles, mas também ignora a complexidade das relações de vizinhança e o comportamento prolongado das partes, pelo que o pedido principal se mostra incabível.

Lado outro, como medida de justiça, a indenização a que faria jus a parte requerida em caso de demolição deverá ser revertida em favor da parte autora, conforme previsão do art.1.255 do Código Civil, ficando o valor a ser pago a cargo dos requeridos, sendo o montante apurado em liquidação de sentença.

Por tais considerações, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTE a

pretensão aduzida por JULIA BERNARDO GOMES em face de DIOGO MATEUS DONASCIMENTO, JOSÉ ALMICI, GERALDO DONIZETE PAZZINI, ROBERTO CARLOSE PEDROZANI ROSEMARY APARECIDA MENDONÇA PEDROZANI, para condená-los ao pagamento do valor da área do terreno que foi invadida, cujo montante será apurado em liquidação de sentença.

Em razão da sucumbência recíproca, condeno as partes em igual proporção ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ora fixados em R\$ 2.000,00 para cada parte, cuja exigibilidade em face dos beneficiários da justiça gratuita.

Autora e réus interpuseram embargos de declaração. Os embargos dos réus foram acolhidos com efeito infringente (fls. 605, 606):

Por fim, o lote dos requeridos também se encontrada com valor menor do que o do projeto, sendo assim, certa a conclusão de que não houve invasão do lote da parte autora pelos requeridos, já que o problema envolve toda a quadra.

Bem por isso, do mesmo modo que não é cabível a reintegração de posse, também não há que se falar em indenização.

Com base nesta fundamentação que se acrescenta e substitui a parte em contradição, passo a estabelecer o dispositivo da sentença:

Por tais considerações, JULGO IMPROCEDENTE a pretensão aduzida por JULIA BERNARDO GOMES em face de DIOGO MATEUS DO NASCIMENTO, JOSÉ ALMICI, GERALDO DONIZETE PAZZINI, ROBERTO CARLOS E PEDROZANI ROSEMARY APARECIDA MENDONÇA PEDROZANI.

Em razão da sucumbência, condeno a parte autora ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, ora fixados em R\$ 2.000,00, cuja exigibilidade em face dos beneficiários da justiça gratuita.

Pretende a autora a reforma do julgado. De fato, é caso de reforma da sentença, mas não pelos motivos indicados no recurso.

De imediato já se pode adiantar que não há cerceamento de defesa.

Toda prova pretendida pela autora foi produzida, o que esgota, assim, o exercício do direito à produção da prova.

O que a autora, ora apelante, denomina como cerceamento de defesa é, na realidade, inconformismo com o resultado da prova.

E não há o que se rever na perícia porque todos os elementos técnicos foram observados: não há irregularidade da produção do laudo que torne necessário o refazimento do levantamento técnico.

Ademais, a regularidade do laudo não se afere em razão do resultado ou da insatisfação das partes com o resultado, mas em razão do emprego de normas técnicas adequadas para avaliar a situação de fato do objeto periciado.

No caso dos autos, o pedido inicial da autora, conquanto classificado como de ordem possessória, na realidade, tem outra dimensão: o que se discute nos autos é a correta delimitação física dos lotes. A autora deveria ter postulado a demarcação do seu terreno.

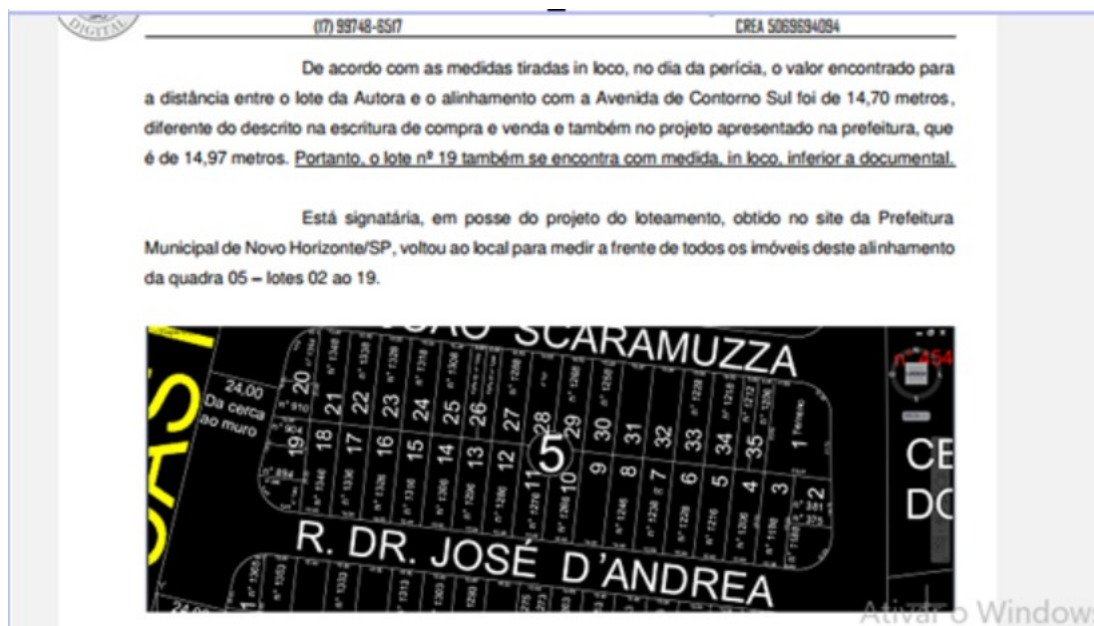
Conforme apurado no laudo (fls. 476), no loteamento da autora há o lote 18, comprado por Júlia, a que corresponde a matrícula 13.808 (fls. 16). Esse terreno faz divisa com o lote 19, desmembrado em três partes, o imóvel de matrícula 16.946, de propriedade de Roberto Carlos Pedrozani (fls. 19 a 21), o imóvel de matrícula 16.647, de propriedade de José Almici (fls. 22 a 24) e o imóvel de matrícula 17.141, de propriedade de Geraldo Donizeti Pazini (fls. 25 a 27).

Quando o loteamento foi implantado, não foram observadas as medidas dos títulos. Há descompasso entre o que está titulado e os terrenos reais, como aponta a perícia no laudo de fls. 476 a 492.

A própria perícia esclarece que, ao tempo em que o loteamento foi implantado, há mais de 36 anos, as técnicas de localização e levantamento topográfico eram menos apuradas, o que resultou na imprecisão da colocação de divisas e, assim, na indicação errada da área interna de cada lote.

Observe-se:

Fls. 484



Em alguns lotes foi encontrada pouca diferença nas medidas frontais, entre 5 e 10 centímetros, o que pode ser justificado com algum muro que foi construído em comum acordo em divisas. Outros lotes já tiveram uma diferença um pouco maior, 25 centímetros, como foi o caso do lote nº 17 – onde se encontra a casa abandonada e vizinho ao lote da Autora, pelo lado direito de quem da rua olha para o imóvel da Requerida –, e também o lote nº 10.

A diferença mais considerável, na medida encontrada in loco e o projeto acima, encontra-se no lote nº 13. O valor encontrado in loco foi de 11,45 metros para a fachada do imóvel, enquanto que no projeto o valor deveria ser de 10,00 metros. Trata-se também de um lote vazio, sem construções, e cercado por alambrado como mostra a imagem abaixo.

Fls. 485

Como percebe-se através da certidão do lote 19, nº 11.441, anexada aos autos nas fls. 80-81, a mesma data de 10 de outubro de 1986, significa que o loteamento "Jardim Diogo de Castilho" possui no mínimo 36 anos. Também é sabido que a forma como as medições, levantamentos topográficos e locações são realizadas sofreram avanços tecnológicos com o passar do tempo.

Considerando toda a exposição realizada anteriormente, nota-se que existem alguns lotes com medidas discrepantes. Com destaque para o lote nº 13 onde foi identificada uma diferença de 1,45 metros entre a encontrada in loco e o projeto da prefeitura. E o imóvel do Requerido, lote nº 19, também se encontra com valor menor entre o alinhamento com a Avenida de Contorno Sul e o imóvel da Autora, 27 centímetros, o que evidencia que não houve invasão do lote nº 19 para o lote nº 18.

Sendo assim, o pedido deduzido deveria ser o de demarcação dos terrenos, para se adequar a descrição do registro à situação real dos imóveis.

A imprecisão na colocação dos marcos do loteamento afetou a todos os proprietários, o que confirma, mais uma vez, que a autora deveria ter ajuizado ação para demarcação das divisas, procedimento que, a bem da verdade, tem natureza mais próxima de jurisdição voluntária (arts. 574 a 587 do CPC):

Art. 574. Na petição inicial, instruída com os títulos da propriedade, designar-se-á o imóvel pela situação e pela denominação, descrever-se-ão os limites por constituir, aviventar ou renovar e nomear-se-ão todos os confinantes da linha demarcanda.

Art. 575. Qualquer condômino é parte legítima para promover a demarcação do imóvel comum, requerendo a intimação dos demais para, querendo, intervir no processo.

Art. 576. A citação dos réus será feita por correio, observado o disposto no [art. 247](#).

Parágrafo único. Será publicado edital, nos termos do [inciso III do art. 259](#).

Art. 577. Feitas as citações, terão os réus o prazo comum de 15 (quinze) dias para contestar.

Art. 578. Após o prazo de resposta do réu, observar-se-á o procedimento comum.

Art. 579. Antes de proferir a sentença, o juiz nomeará um ou mais peritos para levantar o traçado da linha demarcanda.

Art. 580. Concluídos os estudos, os peritos apresentarão minucioso laudo sobre o traçado da linha demarcanda, considerando os títulos, os marcos, os rumos, a fama da vizinhança, as informações de antigos moradores do lugar e outros elementos que coligirem.

Art. 581. A sentença que julgar procedente o pedido determinará o traçado da linha demarcanda.

Parágrafo único. A sentença proferida na ação demarcatória determinará a restituição da área invadida, se houver, declarando o domínio ou a posse do prejudicado, ou ambos.

Art. 582. Transitada em julgado a sentença, o perito efetuará a demarcação e colocará os marcos necessários.

Parágrafo único. Todas as operações serão consignadas em planta e memorial descritivo com as referências convenientes para a identificação, em qualquer tempo, dos pontos assinalados, observada a legislação especial que dispõe sobre a identificação do imóvel rural.

Art. 583. As plantas serão acompanhadas das cadernetas de operações de campo e do memorial descritivo, que conterá:

I - o ponto de partida, os rumos seguidos e a aviventação dos antigos com os respectivos cálculos;

II - os acidentes encontrados, as cercas, os valos, os marcos antigos, os córregos, os rios, as lagoas e outros;

III - a indicação minuciosa dos novos marcos cravados, dos antigos aproveitados, das culturas existentes e da sua produção anual;

IV - a composição geológica dos terrenos, bem como a qualidade e a extensão dos campos, das matas e das capoeiras;

V - as vias de comunicação;

VI - as distâncias a pontos de referência, tais como rodovias federais e estaduais, ferrovias, portos, aglomerações urbanas e polos comerciais;

VII - a indicação de tudo o mais que for útil para o levantamento da linha ou para a identificação da linha já levantada.

Art. 584. É obrigatória a colocação de marcos tanto na estação inicial, dita marco primordial, quanto nos vértices dos ângulos, salvo se algum desses últimos pontos for assinalado por acidentes naturais de difícil remoção ou destruição.

Art. 585. A linha será percorrida pelos peritos, que examinarão os marcos e os rumos, consignando em relatório escrito a exatidão do memorial e da planta apresentados pelo agrimensor ou as divergências porventura encontradas.

Art. 586. Juntado aos autos o relatório dos peritos, o juiz determinará que as partes se manifestem sobre ele no prazo comum de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. Executadas as correções e as retificações que o juiz determinar, lavrar-se-á, em seguida, o auto de demarcação em que os limites demarcandos serão minuciosamente descritos de acordo com o memorial e a planta.

Art. 587. Assinado o auto pelo juiz e pelos peritos, será proferida a sentença homologatória da demarcação.

Sem a delimitação do imóvel, não é possível reconhecer-se nem a possibilidade de ação possessória, nem reivindicatória, como já se decidiu neste Tribunal:

APELAÇÃO e RECURSO ADESIVO. Ação de reintegração de posse. Sentença de extinção, sem resolução do mérito, por inadequação da via eleita. Inconformismo das partes. Preliminar de cerceamento de defesa rejeitada. Perícia não demonstraria os requisitos do artigo 561 do CPC. A necessidade de individualização dos limites das propriedades reforça a inadequação da ação possessória, sendo necessária a propositura de ação demarcatória. Ausência de individualização da posse A ação demarcatória é a via adequada para dirimir discrepâncias entre marcos divisórios e registros imobiliários. Sentença mantida. Recursos desprovidos.

(TJSP; Apelação Cível 1001637-11.2023.8.26.0568; Relator (a): REGIS RODRIGUES BONVICINO; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de São João da Boa Vista - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/03/2025; Data de Registro: 26/03/2025, sem destaques no original);

Apelação. Reintegração de posse. Improcedência. **Prova pericial que concluiu pela impossibilidade de indicação da melhor posse. Ausência de delimitação específica dos imóveis. Questão demarcatória. Ausência do preenchimento dos requisitos dispostos pelo art. 561 do CPC.** Servidão de passagem. Inexistência. Caminho meramente interno, criado ao tempo em que os imóveis compunham uma área maior. Propriedade do autor que sequer está encravada e que possui caminho de acesso à estrada municipal há mais de cinco anos antes de sua aquisição. Sentença mantida. Recurso improvido.

(TJSP; Apelação Cível 1002107-97.2021.8.26.0443; Relator (a): Mauro Conti Machado; Órgão Julgador: 16ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piedade - 1ª Vara; Data do Julgamento: 10/04/2024; Data de Registro: 10/04/2024, sem destaques no original).

APELAÇÃO – AÇÃO DEMARCATÓRIA – MARCOS DIVISÓRIOS JÁ EXISTENTES – IRRELEVÂNCIA – INTERESSE DE AGIR DO AUTOR PARA ESTABELECIMENTO DA VERDADEIRA LINHA DE CONFRONTAÇÃO DOS IMÓVEIS – **Havendo divergência entre a verdadeira linha de confrontação dos imóveis e os correspondentes limites fixados no título dominial, cabível a ação demarcatória para eventual estabelecimento de novos limites.** Precedentes do C. Superior Tribunal de Justiça. Sentença reformada, com determinação de remessa à origem, com observação. Recurso provido.

(TJSP; Apelação Cível 1006089-86.2022.8.26.0281; Relator (a): Fernando Marcondes; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro de Itatiba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/08/2024; Data de Registro: 09/08/2024, sem destaques no original).

Assim, é evidente que, para o pedido formulado, a autora não atendeu aos pressupostos processuais. Falta à autora interesse de agir para postular a reintegração na posse do imóvel.

Essa matéria – interesse do autor e adequação do pedido – é de ordem pública, que envolve o estabelecimento de relação jurídico-processual válida, e pode ser apreciada de ofício.

Ante o exposto, julga-se extinto o feito com fundamento no art. 485, inciso VI, do CPC. A autora responderá pelas custas e honorários conforme fixados, observada a gratuidade concedida.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Fica prejudicado o recurso da autora.

Recursos interpostos contra este julgado estarão sujeitos ao julgamento virtual, nos termos do art. 1º da Resolução nº 549/11, do Órgão Especial deste Tribunal, observado o teor do Comunicado nº 87/2024.

MARIA FERNANDA DE TOLEDO RODOVALHO
RELATORA