



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000329381

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1006293-57.2022.8.26.0079, da Comarca de Botucatu, em que são apelantes DIRCEU PAES DE CAMARGO e KELIN CRISTINA BARDELLA CAMARGO, é apelado ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO ALDEIA.

ACORDAM, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Negaram provimento ao recurso. V. U. SUSTENTOU/SUSTENTARAM ORALMENTE O/A(S) ADVOGADO/A(S) GABRIEL LUIZ CAMANFORTE CAMINHA", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 2 de abril de 2025.

SILVÉRIO DA SILVA
RELATOR
Assinatura Eletrônica



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 39232

APELAÇÃO Nº: 1006293-57.2022.8.26.0079

COMARCA: BOTUCATU

APTE(S): DIRCEU PAES DE CAMARGO E OUTRO

APDO(A)(S): ASSOCIAÇÃO DE MORADORES DO CONDOMÍNIO ALDEIA

JUIZ (A) DE 1º GRAU: Marina Balester Mello de Godoy

pn

Apelação. Ação de demolição. Edificação em área verde. Construção de casa na árvore. Não observância do recuo de 10 metros. Sentença de procedência. Inconformismo dos autores. Rejeição da preliminar de cerceamento de defesa. Prova testemunhal que não alteraria a solução da lide. Mérito. Normas da associação de moradores de observância coletiva. Segundo laudo pericial, a casa na árvore invade espaço aéreo da área pública divisa, aos fundos do lote dos autores. Ainda que tenha finalidade de lazer, e não de moradia, trata-se de uma construção e, como tal, deve respeitar as normas de edificação aprovadas coletivamente. Sentença mantida, com majoração da sucumbência. Recurso desprovido.

A sentença de páginas 414/416 julgou parcialmente procedentes os pedidos para condenar os réus na obrigação de demolir a casa na árvore localizada no lote 49 do condomínio Aldeia, em trinta dias, sob pena de ser executado por terceiros a suas expensas. Sucumbência pelos réus.

Apelaram os réus às páginas 419/434 aduzindo o cerceamento de defesa, pelo indeferimento da prova oral. Aduziu que diversos lotes não respeitam o recuo mínimo, porém a regra é apenas aplicada de forma seletiva. No mérito, pontuou que a casa edificada sobre a árvore não utilizada nada no solo, apenas os galhos que escoram a árvore, não há vizinhos, pois fica no fundo do lote, que confronta rua, e a casinha serve apenas como área de



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

brincar. Aduziu, assim, que se trata de direito do condomínio de dispor de sua propriedade. Aduziu que não interfere na passagem de pessoas nem de área verde. Citou o artigo 1229 do CC. Aduziu que o local onde se insere o condomínio passou a ser zona urbana. E em sendo área verde urbana, é destinada a recreação e melhoria da qualidade ambiental. Área verde é uma permissão do poder público, que não vedou qualquer uso da área.

Contrarrazões às páginas 440/446.

Pedido de antecipação de tutela pelo apelado autor, às páginas 370/373, aduzindo a emissão de boletos com reajustes afastados na sentença aos dependentes, e que o valor integre a devolução a que foi condenada a ré.

Presente oposição ao julgamento virtual, páginas 450.

É o relatório.

Em que pese o apelo, tenho que deve ser mantida a sentença.

O fato de haver irregularidades em outros lotes deve ser objeto de denúncia e apuração, tudo sob o crivo da lei.

Por isso que descabe se falar em cerceamento de defesa, a prova testemunhal em nada acrescentaria para a solução da presente lide.

No presente caso, é inequívoco que a construção não observou o recuo obrigatório de dez metros previsto para o fundo do lote, pelo que acaba invadindo espaço de área pública.

Ainda que a passagem inferior seja preservada, o espaço aéreo pertence à propriedade divisa, o que não foi respeitado.

Não se deixa de observar o caráter voluptuário da casa na árvore, o que não se desmerece, nem mesmo se verifica que a Associação o tenha feito.

Pela troca de emails juntados com a petição inicial, vê-



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

se que a associação, por seus administradores e advogados, tentaram negociar com os autores, solicitando que as obras de ampliação da casa na árvore fossem interrompidas, que ela fosse levada para outra árvore do terreno dos autores, ou até mesmo para árvore de área comum do condomínio, onde mais crianças poderiam aproveitar, sendo que a associação arcaria com a execução do projeto e instalação, exceto com o desmonte, a cargo dos autos.

O perito em seu laudo observou que partes dos materiais da casa podem ser aproveitados.

Ainda que a casa na árvore não sirva de moradia, fato que é uma construção. Como observou o juiz da causa, "observo que há sim riscos de danos à coletividade, representada pela associação autora, na medida em que a permanência da construção irregular, às vistas de todos e de forma impune, não só poderá ensejar em expectativa, mas também movimentos de outros moradores do Residencial no sentido de relaxar o cumprimento das estritas regras de construção." Qualquer morador pode invocar uma exceção particular, de modo que não observadas as regras do coletivo, é de haver a sanção.

Deste modo, tenho que deve ser mantida a sentença.

Majora-se a sucumbência para R\$ 1.500,00.

Nego provimento ao recurso.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator