



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000347850

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Apelação Cível nº 1004490-72.2019.8.26.0296, da Comarca de Jaguariúna, em que é apelante J. BACCARELLI ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA, é apelado MUNICIPIO DE JAGUARIUNA.

ACORDAM, em 11ª Câmara de Direito Público 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 Exmos. Desembargadores RICARDO DIP (Presidente) E OSCILD DE LIMA JÚNIOR.

São Paulo, 8 de abril de 2025.

JARBAS GOMES
RELATOR
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO N° 30.699/2025

11ª Câmara de Direito Público

Apelação nº 1004490-72.2019.8.26.0296

Apelante: J. Baccarelli Administração de Imóveis Próprios Ltda

Apelado: Município de Jaguariúna

**DIREITO ADMINISTRATIVO. AÇÃO
DEMOLITÓRIA. INVASÃO DE ÁREA PÚBLICA.
MURO CONSTRUÍDO EM DESCONFORMIDADE
COM LEGISLAÇÃO MUNICIPAL. RECURSO
DESPROVIDO.**

1. Ação ajuizada pelo Município de Jaguariúna objetivando a demolição de muro construído irregularmente, invadindo área pública desapropriada por meio do Decreto Expropriatório nº 3.790/2018. Sentença procedência.
2. A questão em discussão consiste em verificar se o muro construído pela ré invadiu a área pública, conforme alegado pelo município e constatado por laudo pericial, ou se está integralmente inserido na área remanescente de propriedade da apelante, como sustentado em sua apelação.
3. O laudo pericial concluiu pela invasão sobre a área do passeio/calçada, em desacordo com a legislação municipal aplicável e inviabilizando a conformidade das calçadas. A própria apelante, em contestação, reconheceu inicialmente a invasão de parte da área desapropriada, embora tenha alterado essa versão posteriormente no curso do processo. Instrução probatória que, ademais, corrobora a versão de que as estacas demarcatórias foram alteradas, o que confirma a irregularidade na construção do muro. A apelante não comprovou fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor, conforme exigido pelo art. 373, II, do CPC.
4. Recurso não provido.

Trata-se de ação proposta pelo *MUNICÍPIO DE JAGUARIÚNA* em face de *J. BACCARELLI ADMINISTRAÇÃO DE IMÓVEIS PRÓPRIOS LTDA* visando à demolição de muro construído de forma irregular, invadindo área pública que havia

sido objeto de desapropriação anterior.

A r. sentença de fls. 451-454, cujo relatório se adota, julgou procedente o pedido *“para condenar a requerida à obrigação de fazer consistente na demolição do muro construído em desconformidade com a legislação municipal, no prazo de 90 dias, sob pena de multa diária no valor de R\$ 500,00, limitada a R\$ 10.000,00, nos termos do art. 537 do CPC”*.

Inconformado, apela o réu pleiteando a reforma do *decisum* (fls. 466-471). Aduz, em síntese, que o muro em questão foi construído dentro dos limites da propriedade remanescente, não invadindo, portanto, área pública. Sustenta, por fim, que não houve prejuízo à circulação de pedestres na calçada pavimentada após a construção do aludido muro, o que justificaria a reforma da r. sentença para julgar improcedente a lide.

Recebido e devidamente processado, o recurso foi respondido (fls. 479-484).

É o breve relato.

Conforme se verifica dos autos, em 5 de julho de 2019, parte da área do imóvel da ré, consistente em 50,67m², foi objeto do Decreto Expropriatório nº 3.790/2018, com pagamento de justa indenização, incluindo os valores referentes ao muro ali existente, objetivando a ampliação da faixa de rolamento e do



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

passeio/calçada, da Rua Tomaz Jasso, no Município de Jaguariúna.

Aduz a inicial, que após a desapropriação amigável, foi demarcado o local onde deveria ter sido construído o novo muro, o que não teria sido cumprido pela ré, já que a sua construção não obedeceu à marcação feita pelos engenheiros da autora, avançando 40 cm na calçada.

Após vistoria realizada por expert nomeado pelo juízo, o ilustre perito, nos esclarecimentos de fls. 436/441, observou que, à luz da legislação municipal apontada pela municipalidade: *“O desalinhamento do muro examinado com os imóveis adjacentes é notório, criando um “dente” na calçada, como mostrado no laudo (fls. 372). Isso impede a implementação da faixa gramada de 0,70 m originalmente projetada e causa uma descontinuidade visual evidente no padrão das calçadas vizinhas”, concluindo, ainda, que “considerando a Lei Complementar nº 270/2015, que estabelece que em vias locais cada passeio lateral deve ter largura mínima de 2,70 m, e os novos documentos apresentados, incluindo o projeto de pavimentação da rua e o levantamento topográfico realizado pela autora, é de rigor retificar as conclusões do laudo pericial, fazendo constar que há uma ocupação de 11,45 m² sobre a área de calçada, configurando invasão de área pública conforme a legislação aplicável”.*

Ademais disso, em sede de contestação, a



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

própria ré confirmou que *“o muro da propriedade foi construído aproximadamente 40 centímetros invadindo a área desapropriada pelo Município e, ao longo da testada da área, totalizam cerca de 8,00 metros quadrados”* (fls. 216 - grifei).

No entanto, após a instrução processual, alterou sua versão afirmando que o muro está integralmente inserido na área remanescente de sua propriedade.

Além dessa alteração de versões pela ré, os esclarecimentos apresentados pelo ilustre expert às fls. 436-441, dão conta da impossibilidade de constatação se houve alteração das estacas demarcatórias, de vez que *“embora visíveis em fotografias antigas, a ausência atual dessas estacas impede determinar com precisão se o novo muro seguiu o alinhamento original ou se houve alteração”*.

Sobre essa questão, oportuno destacar que os imóveis vizinhos ao de titularidade da ré também foram objeto do aludido decreto expropriatório, sendo que a construção dos novos muros desses imóveis atendeu aos parâmetros da Lei Complementar nº 270/2015, que estabelece que em vias locais cada passeio lateral deve ter largura mínima de 2,70 m.

Por fim, com relação à controvérsia a respeito da alteração ou não das estacas demarcatórias implantadas pela Prefeitura, oportuno destacar trecho da manifestação do funcionário da prefeitura, o topógrafo sr. Nilson Gonçalves,



PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

responsável pela demarcação das divisas, consignando ter percebido que *“as estacas não estavam na posição onde foram colocadas. Notei que o muro estava sendo construído em local errado. Fui então falar com o proprietário e que naquela ocasião também se encontrava o pedreiro citado no laudo, executando o muro. Disse a eles que estava errado a posição do muro e que as estacas tinham sido alteradas de lugar. Discordaram de mim e disseram “que ali estava correto conforme as medidas do seu lote”. Pedi para eles conferirem pela guia os padrões de medidas, mas não me deram atenção, e continuaram o muro...”*

Nesse contexto, sopesando os elementos probatórios disponíveis e considerando que a ré não se desincumbiu de seu exclusivo ônus de comprovar fato impeditivo, modificativo ou extintivo do direito do autor (artigo 373, inciso II, do Código de Processo Civil), forçoso reconhecer a procedência da demanda, nos termos bem consignados na r. sentença de Primeiro Grau.

As demais questões levantadas pela ré apenas em sede de apelação são inovações recursais e que, portanto, não comportam apreciação neste julgamento, sob pena de violação ao princípio do duplo grau de jurisdição.

Desprovido o apelo, são devidos honorários recursais, nos termos do artigo 85, §§ 1º e 11, do Código de Processo Civil. Nesse passo, atendidos os critérios estabelecidos



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

no § 2º do referido dispositivo legal, acrescem-se R\$ 1.000,00 (um mil reais) ao valor já fixado em Primeiro Grau, em desfavor da apelante.

Como se vê, mais não é preciso dizer.

Isto posto, nos termos acima referidos, nega-se provimento ao recurso.

Eventual insurgência apresentada em face deste acórdão estará sujeita a julgamento virtual, nos termos da Resolução nº 549/2011 do Colendo Órgão Especial deste Egrégio Tribunal de Justiça, ressaltando-se que as partes poderão, no momento da apresentação do recurso, opor-se à forma do julgamento ou manifestar interesse no preparo de memoriais. No silêncio, privilegiando-se o princípio da celeridade processual, prosseguir-se-á o julgamento virtual, na forma dos §§ 1º a 3º do artigo 1º da referida Resolução.

José Jarbas de Aguiar Gomes
Relator