



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000385010

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1018916-72.2023.8.26.0224, da Comarca de Guarulhos, em que são apelantes JEANNE ANDRADE CHAVES MAGALHÃES e ANTONIO PAULO MAGALHÃES, são apelados LAÉRCIO FRANCISCO DA SILVA e JOSENILDA GONÇALVES DA SILVA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 8ª 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 SALLES ROSSI (Presidente) E PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO.

São Paulo, 22 de abril de 2025.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1018916-72.2023.8.26.0224

APELANTES: JEANNE ANDRADE CHAVES MAGALHÃES E OUTRO
(JUSTIÇA GRATUITA)

APELADOS: LAÉRCIO FRANCISCO DA SILVA E OUTRA

COMARCA: FORO DE GUARULHOS – 6ª VARA CÍVEL

MAGISTRADA: NATÁLIA SCHIER HINCKEL

Voto nº 12491

EMENTA:

APELAÇÃO - AÇÃO DE DEMARCAÇÃO DE IMÓVEIS – LAUDO PERICIAL CONCLUIU PELA EXISTÊNCIA DE DEMARCAÇÃO E DIVISÃO, NÃO HAVENDO DÚVIDAS ENTRE OS LIMITES DOS TERRENOS – EXAURIMENTO DA PRETENSÃO INICIAL – DESDOBRO DO LOTE DEVE OCORRER VIA PROCEDIMENTO ADMINISTRATIVO NA PREFEITURA DE GUARULHOS – SENTENÇA MANTIDA – RECURSO NÃO PROVIDO.

Vistos.

1 – A r. sentença de fls. 166/170, de relatório adotado, julgou improcedente a ação de demarcação de terras particulares ajuizada por JEANNE ANDRADE CHAVES MAGALHÃES E OUTRO em face de LAÉRCIO FRANCISCO DA SILVA E OUTRA. Diante da sucumbência condenou os autores ao pagamento das custas e despesas processuais e honorários advocatícios fixados em 10% do valor da causa, ressalvado o benefício da gratuidade.

Recorrem os autores, alegando possuírem documentos comprobatórios que sustentam seu pedido e a impossibilidade de regularização do imóvel porque os réus não pagam IPTU. Sustentam que o laudo pericial não contribuiu para a pacificação das partes e não foi dada

oportunidade de expedição de ofício para vir aos autos certidão negativa de débitos, tratando-se de prova essencial para dirimir a questão. Pretendem a reforma da sentença para que possam regularizar o imóvel.

Contrarrazões às fls. 178/186.

É o relatório.

2- O recurso não comporta provimento.

Os autores adquiriram mediante contrato de compra e venda a metade (50%) de um terreno designado como parte do lote 15 da quadra E situado na Rua Cícero Dantas, Jardim Brasil, descrito na matrícula 75.729 do 1º CRI de Guarulhos.

Consta da narrativa da inicial que os apelados ocupam os fundos do mesmo terreno e não há marcos assinalando os limites dos dois imóveis. Tentaram desmembrar o terreno na prefeitura, mas não conseguiram em razão de dívidas de IPTU as quais os apelados não têm interesse de quitar.

Observa-se que o imóvel pertencia a Edival Ramos da Silva e Ademir Alves de Bomfim, sendo que o primeiro vendeu sua metade a Sérgio Pereira dos Santos e sua mulher Deunice Marchetti Pereira dos Santos, que, por sua vez, a vendeu aos apelados em 13/06/2005 (fls. 95/96).

Os apelantes adquiriram a metade de Ademir Alves de Bomfim mediante escritura pública datada de 04/04/2006 (fls. 16/19), não registrada.

A pretensão de demarcação de terras particulares tem

por finalidade estabelecer os limites entre os imóveis, nos termos dos arts. 1.297 e 1.298 do C.C.:

Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constringer o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.

§ 1º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.

§ 2º As sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários.

§ 3º A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte, ou para outro fim, pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles, pelo proprietário, que não está obrigado a concorrer para as despesas.

Art. 1.298. Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.

E deve ser exercida nos limites dos arts. 569, 574 e 575 do C.P.C.:

Art. 569. Cabe:

I - ao proprietário a ação de demarcação, para obrigar o seu confinante a estreimar os respectivos prédios, fixando-se novos limites entre eles ou aviventando-se os já apagados;

II - ao condômino a ação de divisão, para obrigar os demais consortes a estreimar os quinhões.

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.

O que se constata, do laudo pericial, é que a

demarcação já existe, sendo perfeitamente possível identificar a divisa entre os imóveis, sem margem para dúvidas (quesito 6 dos apelantes, fl. 151; e quesitos 7 e 8 dos apelados, fl. 153).

Consta do laudo ainda que a área total apurada do terreno é de 244,09m², sendo 128,64m² (53,71%) ocupados pelos apelantes (fls. 136/137) e 115,45m² (46,29%) ocupados pelos apelados (fls. 143/144), embora conste da matrícula área total de 222,57m², e que cada parte tenha adquirido o equivalente à metade ideal do imóvel.

Apurou-se ainda que cada imóvel possui inscrição própria de IPTU, equivalente à porcentagem de metade do lote.

O objetivo da ação de demarcação é obter uma sentença que determine o traçado da linha demarcatória entre os imóveis, com posterior colocação de marcos divisórios pelo perito (arts. 581 e 582 do C.P.C.¹)

No caso dos autos o imóvel já se encontra demarcado e dividido, o que exaure a pretensão inicial e, consequentemente, induz à improcedência da demanda.

Nesse sentido precedente do E.TJSP, ressalvada as particularidades de cada caso:

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. DEMARCAÇÃO. 1. Apelo contra sentença de improcedência da ação demarcatória, alegando-se cerceamento de defesa e violação aos princípios da

¹ 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.

isonomia, contraditório e ampla defesa devido à suposta insuficiência da prova pericial. 2. Cinge-se a controvérsia em aferir se houve cerceamento e violação dos princípios processuais devido à alegada insuficiência da prova pericial e à sua não complementação. 3. O laudo pericial e seu complemento demonstraram que as divisas entre os imóveis estão inalteradas há décadas e que a discrepância de área é decorrente de erros de medição e registro, não de invasão ou sobreposição. 4. A inércia dos apelantes na formulação de quesitos complementares, comparada à proatividade dos apelados, reforça a inexistência dos vícios processuais alegados. 5. A decisão do juiz de indeferir nova complementação da prova pericial, já outrora complementada, está fundamentada na suficiência do conjunto probatório e na desnecessidade de produção de outras provas. 6. Sentença mantida, com majoração honorária, observada a gratuidade. 7. **Recurso desprovido.** (TJSP; Apelação Cível 1001147-77.2019.8.26.0390; Relator (a): Ademir Modesto de Souza; Órgão Julgador: 7ª Câmara de Direito Privado; Foro de Nova Granada - Vara Única; Data do Julgamento: 28/03/2025; Data de Registro: 28/03/2025)

A questão do débito de IPTU não guarda qualquer relação com a pretensão de demarcação.

A pretensão de regularização e desdobo do lote passa por procedimento administrativo junto à Prefeitura Municipal de Guarulhos, o que poderá inclusive implicar na necessidade de regularização da área do imóvel na matrícula, sendo inviável a discussão da questão em sede de ação de demarcação.

3- Ante o exposto, **NEGA-SE PROVIMENTO AO RECURSO.** Majoram-se os honorários advocatícios para 15% do valor da causa nos termos art. 85, §11 do C.P.C., ressalvado o benefício da gratuidade.

RONNIE HERBERT BARROS SOARES
RELATOR