



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Registro: 2025.0000426328

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1010725-13.2016.8.26.0344, da Comarca de Marília, em que são apelantes LIGIA MARA MARQUES COIMBRA (HERDEIRO), GUILHERME MORAIS MOURÃO (HERDEIRO), PRISCILA MARIA MARQUES COIMBRA (HERDEIRO), LUCAS SCHINCARIOL VERCELLINO DOMINGUES (HERDEIRO), LAÍS CRISTINA COIMBRA BENTES (HERDEIRO), MARCOS LOPES BENTES (HERDEIRO) e CILENE MARQUES STROPPA (HERDEIRO), são apelados NIVALDO MARCELINO BRABO e TANIA SUELY ANTONELLI MARCELINO BRABO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores COUTINHO DE ARRUDA (Presidente sem voto), DANIELA MENEGATTI MILANO E MARCELO IELO AMARO.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

JAYME DE OLIVEIRA

Relator

Assinatura Eletrônica

Apelação Cível nº 1010725-13.2016.8.26.0344

Apelantes: Ligia Mara Marques Coimbra, Guilherme Morais Mourão, Priscila Maria Marques Coimbra, Lucas Schincariol Vercellino Domingues, Laís Cristina Coimbra Bentes, Marcos Lopes Bentes e Cilene Marques Stroppa

Apelados: Nivaldo Marcelino Brabo e Tania Suely Antonelli Marcelino Brabo

Comarca de Origem: Marília

Juiz da Vara de origem: Valdecir Mendes de Oliveira

Voto nº 9.964

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO. REINTEGRAÇÃO DE POSSE CUMULADA COM INDENIZAÇÃO. PROVIMENTO, EM PARTE.

I. Caso em exame

1. Ação de reintegração de posse ajuizada entre proprietários de lotes vizinhos, com fundamento na alegada demolição e reconstrução de um muro divisório de maneira a esbulhar a posse dos autores, além de se pleitear a indenização pelos custos a serem suportados em virtude da restituição do muro à posição correta.

2. A sentença julgou os pedidos procedentes, em parte, para determinar a reintegração de área de 56.23m².

3. Os réus interpõem recurso de apelação no qual sustentam que a diferença a maior verificada em seu terreno, em relação à matrícula, é de apenas 1,73m² e pleiteiam por isso, a redução correspondente da área a ser reintegrada.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em determinar a área a ser objeto da ordem de reintegração.

III. Razões de decidir

5. Se o esbulho possessório consiste na alteração da posição de um muro divisório, o cotejo entre as áreas efetivas dos imóveis e as indicadas nas matrículas imobiliárias não basta, por si, para orientar o desfecho da demanda, sobretudo porque neste caso as inconsistências verificadas em relação ao registro têm inequivocamente outras causas.

6. A definição da correta posição das divisas entre os imóveis escapa ao escopo da ação de reintegração de posse e deve ser objeto de ação de demarcação, fundada no domínio e submetida a rito especial.

7. Sob a ótica possessória, restou suficientemente demonstrado pela prova documental e oral que o ocupante original do polo passivo alterou a posição do muro divisório, a despeito da perícia inconclusiva. Esbulho caracterizado.

8. Porque a diferença de área em relação à matrícula não serve como referência, neste caso, para dimensionar o esbulho, não pode

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

ser adotada a área indicada nas razões de apelação (1,73m²) tampouco a área indicada na sentença (56.23m²).

9. Os elementos juntados aos autos mostram que o muro divisório foi deslocado para esbulhar uma área equivalente a 45,05m² e essa deve ser a área a ser reintegrada. Sentença reformada, em parte, para realizar esse ajuste, mantidos os demais termos, não impugnados.

IV. Dispositivo

10. Recurso provido em parte.

Legislação Citada:

CPC, arts. 557, 558, 560 a 566, 569, I, e 570.

Código Civil, art. 1.297.

Jurisprudência Citada:

TJSP, Apelação Cível 1001034-25.2016.8.26.0198, Rel. Paulo Roberto de Santana, 23ª Câmara de Direito Privado, j. 22.08.2017.

TJSP, Apelação Cível 1016651-39.2015.8.26.0625, Rel. Jonize Sacchi de Oliveira, 24ª Câmara de Direito Privado, j. 05.08.2019.

Trata-se de ação de reintegração de posse cumulada com indenização por perdas e danos ajuizada por Nivaldo Marcelino Brabo e Tania Suely Antonelli Marcelino Brabo em face, inicialmente, de Celso Coimbra, sucedido por seus herdeiros, Ligia Mara Marques Coimbra e Guilherme Moraes Mourão, Priscila Maria Marques Coimbra e Lucas Schincariol Vercellino Domingues, Laís Cristina Coimbra Bentes e Marcos Lopes Bentes e Cilene Marques Stropa.

A r. sentença (fls. 568/577) julgou procedentes, em parte, os pedidos iniciais, nos seguintes termos:

5. A CONCLUSÃO. Ante o exposto, JULGO PROCEDENTE a ação de NIVALDO MARCELINO BRABO e TANIA SUELY ANTONELLI MARCELINO BRABO inicialmente proposta contra CELSO COIMBRA e depois contra seus herdeiros LIGIA MARA MARQUES COIMBRA e GUILHERME MORAIS MOURÃO, PRISCILA MARIA MARQUES COIMBRA e LUCAS SCHINCARIOL VERCELLINO DOMINGUES, LAIS CRISTINA COIMBRA BENTES e MARCOS LOPES BENTES e CILENE MARQUES STROPA (cf. fls. 361/369, 370, 409/429) e consequentemente determino A REINTEGRAÇÃO DE POSSE em favor dos Autores relativamente à área invadida pelos Réus (Laudos de fls. 149/170 e 522/532 = 56,23 m² cf. fls. 158, 168 e 523), E AINDA CONDENO os referidos Réus em obrigação de fazer consistente em demolirem o muro descrito nos referidos Laudos Periciais de fls. 149/170 e 522/532 no prazo de 40 dias após o

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

trânsito em julgado da presente sentença, tudo sob pena de multa cominatória diária de R\$-2.000,00 no caso de não cumprimento da ordem judicial (CPC, arts. 536 e 537), E AINDA CONDENO os mesmos Réus solidariamente a pagarem a indenização correspondente aos custos da reconstrução do mesmo muro conforme o v. acórdão de fls. 327, apurando-se o valor em liquidação de sentença, podendo os referidos Autores, diante de fatos supervenientes (CPC, art. 493), se valerem do disposto nos parágrafos únicos dos arts. 249 e 251 do Código Civil. Foram atendidos mais especificamente os pedidos dos Autores de fls. 12 e pontuação do venerando acórdão de fls. 327 no sentido de que “as perdas e danos estavam consubstanciadas no desfazimento do muro atual e reconstrução de outro no local correto”... “noutras palavras, o pedido objetiva o desfazimento do muro atual, e indenização de valor referente à reconstrução do muro no lugar correto” (sic. fls. 12 e 327), não sendo o caso de arbitramento de verbas ou aluguéis mensais de 1% do valor de mercado porque conforme as testemunhas não existem casas ou outras construções nos imóveis das partes-litigantes conforme acima exposto (sic. fls. 495). Oportunamente, expeça-se mandado de reintegração de posse. Pagarão os Réus as custas processuais e os honorários advocatícios que fixo em R\$-3.000,00 conforme art. 85, §§ 8º e 16 do Código de Processo Civil, com juros a partir do trânsito em julgado da presente decisão e correção monetária a partir da presente sentença. Apliquei os princípios dos arts. 8º e 322, § 2º do Código de Processo Civil.

Inconformados os réus interpuseram recurso de apelação (fls. 580/587). No seu entender, segundo constatação do perito, o lote de propriedade dos apelantes ostenta ínfima diferença de testada de 0,05 m, que importa em 1,73 m² de área a maior, em comparação com as medidas previstas na certidão de matrícula do imóvel e certidão expedida pela Prefeitura Municipal. Ademais, apontam divergência na metragem de testada do Lote 14, de propriedade dos apelados, entre a medida constante do Mapa do Projeto Completo de Aprovação do Loteamento, onde consta 30 metros de frente, e a Certidão de Matrícula do imóvel, onde consta 34,30 metros de frente. Assim, não há como atribuir aos apelantes invasão do terreno dos apelados em 56,23 m², pois, como se observa, tal metragem não foi agregada à propriedade dos apelantes e decorre da divergência das medidas atribuídas ao lote pertencente aos apelados.

Com base em tais fundamentos, requerem a reforma da r. sentença, em

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

parte, para que se determine, nos termos das razões, *a reintegração de posse em favor dos Apelados relativamente a área de 1,73 m², mantendo a obrigação de fazer consistentes em DEMOLIREM e RECONSTRUÍREM o muro descrito nos referidos Laudos Periciais de págs. 149/170 e 522/532 no prazo de 40 dias após o trânsito em julgado da decisão, tudo sob pena de multa cominatória diária de R\$ 500,00 (quinhentos reais) no caso de não cumprimento da ordem judicial, mantendo-se a condenação das custas e honorários advocatícios fixados em R\$ 3.000,00 (três mil reais), com juros e correção monetária a partir do trânsito em julgado do V. Acórdão, pelas razões acima deduzidas* (fl. 587).

Recurso tempestivo e preparado (fls. 588/589).

Contrarrazões às fls. 593/606, sem arguição de preliminares.

É o relatório.

Os autores, ora apelados, buscam reintegração na posse de parte do imóvel situado à Rua Dr. Luís Hilário Garcia, bairro Senador Salgado Filho, na cidade de Marília, SP, inscrito no 1º Registro de Imóveis de Marília sob nº de matrícula 21.359 (fls. 18/20), assim como a condenação dos réus ao pagamento de perdas e danos relacionadas com o desfazimento do muro e a reconstrução deste no local correto.

Os demandantes imputam esbulho ao proprietário do terreno vizinho, ocorrido em 20/12/2015, em decorrência da demolição do muro divisório existente entre as propriedades e construção de novo muro que, segundo a petição inicial, avança em uma porção de aproximadamente 45,05m² do terreno dos autores, conforme levantamento topográfico de fl. 23.

O exame dos autos mostra que, ao longo da instrução, acabou sendo instaurada uma controvérsia referente à discrepância entre as descrições dos imóveis, como constam das respectivas matrículas, e a situação efetiva dos bens, consoante se observa, por exemplo, da conclusão do laudo pericial. Em quesitos suplementares, o juízo perguntou acerca da área *invadida*, mas o perito respondeu nos seguintes termos (fl. 523):

Através do levantamento planimétrico executado comprovamos que o terreno do Requerente (lote 14) apresenta uma frente real de 32,13 metros para a Rua Dr. Luiz Hilário Garcia e uma área de 518,27 metros quadrados, ou seja, uma diferença pra menos em relação à matrícula nº 21.359 (pgs. 18/19/20 dos autos)

de 56,23 metros quadrados.

No entanto, a diferença entre a descrição da matrícula e a situação fática não decorre apenas da alteração da posição do muro, como mostra a circunstância de a área a maior do terreno dos réus ter sido apurada tão somente em 1,73m² (fl. 523). Ou seja, a área a maior apurada no terreno dos réus não guarda nenhuma correspondência com a área a menor apurada no terreno dos autores.

Se a discrepância entre as matrículas a realidade não serve para refletir a medida em que o ocupante inicial do polo passivo procedeu ao esbulho da posse anteriormente exercida pelos autores, então esse dado perde relevância para o deslinde da ação possessória sob análise.

Com efeito, importa ter em mente, neste passo, que a presente demanda corresponde a um ação de reintegração de posse com força nova, disciplinada pelo rito especial do art. 558 e 560 a 566 do Código de Processo Civil. E, como sabido, a teor do art. 557, parágrafo único, do mesmo diploma, *Não obsta à manutenção ou à reintegração de posse a alegação de propriedade ou de outro direito sobre a coisa.*

A discussão referente à definição do correto limite entre os imóveis vizinhos, a seu turno, escapa à dimensão possessória e funda-se no direito de propriedade, na forma do art. 1.297 do Código Civil, *in verbis*: *O proprietário (...) pode constranger 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.* E a via processual adequada para esse tipo de litígio é a ação de demarcação, outro procedimento especial, previsto no art. 569, I, do Código de Processo Civil.

A ação de demarcação pode ser cumulada com a ação de divisão, na forma do art. 570 do Código de Processo Civil, e as ações possessórias, a seu turno, são fungíveis entre si, como prevê o art. 554 do Código de Processo Civil, mas a ação possessória não é fungível em relação à demarcatória, nem poderia ser, pois, como visto, os provimentos a serem concedidos em uma e outra demanda têm fundamentos diferentes.

Nesse sentido:

*AÇÃO POSSESSÓRIA – REINTEGRAÇÃO DE POSSE – EXERCÍCIO DA POSSE
NÃO COMPROVADO – DISCUSSÃO ENVOLVENDO DOMÍNIO E*

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
16ª CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

DEMARCAÇÃO DE PROPRIEDADE QUE DEVEM SER ARGUIDAS PELA VIA PRÓPRIA - FUNGIBILIDADE QUE SE APLICA SOMENTE ENTRE AÇÕES DE NATUREZA POSSESSÓRIA. – SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA MANTIDA, POR FUNDAMENTO DIVERSO – RECURSO IMPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1001034-25.2016.8.26.0198; Relator (a): Paulo Roberto de Santana; Órgão Julgador: 23ª Câmara de Direito Privado; Foro de Franco da Rocha - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 22/08/2017; Data de Registro: 22/08/2017)

Reintegração de posse – Procedência – Apelação - Faixa de terreno – Construção de muro em local diverso da divisa anteriormente estabelecida entre os terrenos – Fato admitido pelo réu – Esbulho comprovado – Divergência entre as medidas constantes das matrículas dos imóveis e as obtidas por perícia que deve ser objeto de eventual ação de demarcação - Apelo desprovido. (TJSP; Apelação Cível 1016651-39.2015.8.26.0625; Relator (a): Jonize Sacchi de Oliveira; Órgão Julgador: 24ª Câmara de Direito Privado; Foro de Taubaté - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 05/08/2019; Data de Registro: 05/08/2019)

Assim, o que importa saber para o deslinde dos pedidos formulados nesta demanda não é a correta posição do liame entre os imóveis, mas sim onde o muro estava inicialmente posicionado, para aferir a posse anterior dos autores, cuja restauração se pleiteia por meio desta ação de reintegração, e se o ocupante original do polo passivo praticou o esbulho a ele imputado, no sentido de demolir o muro anterior e construí-lo novamente em outro lugar.

Pelo mesmo motivo, não tem relevância, do ponto de vista possessório, a questão atinente a saber se a área acrescida ao terreno do vizinho na verdade estaria compreendida dentro dos corretos limites desse imóvel, ou não, nem em qual medida. Isso é questão a ser definida em hipotética ação demarcatória, não nestes autos.

Feito esse esclarecimento, passa-se ao exame da pretensão recursal.

A inicial veio instruída com levantamento topográfico que descreve a diferença entre a alegada posição do muro original e a posição do muro reconstruído (fl. 23), elaborado pela testemunha Renato Buranello (fl. 23).

A contestação foi oferecida pelo ocupante inicial do polo passivo, Celso Coimbra (fls. 67/73), que imputou aos próprios autores a construção do muro atualmente

existente. Nos termos da defesa (fl. 72):

Denota-se, pela atitude dos autores que percebendo que do lado esquerdo do terreno existem inúmeras construções margeando a linha divisória do seu terreno – fls. 23 e arquitetaram esse plano maléfico de atribuir eventual invasão ao requerido com o frágil argumento de que o mesmo demoliu e construiu um novo muro divisório, já que no terreno de propriedade do requerida ainda não há construção.

Ainda que a perícia não tenha conseguido identificar vestígios da existência do alegado muro anterior, por força da realização de uma limpeza no terreno do réu, tampouco a identidade do responsável pela obra do muro atual (fls. 154, 157 e 160), é possível dar por comprovada a alteração levada a efeito pelo ocupante original do polo passivo, em prejuízo dos autores, pois foi produzido nesses autos o levantamento topográfico de fl. 23, cujo subscritor, Renato Buranello, foi ouvido como testemunha em juízo e corroborou a alegação contida na inicial com suficiente verossimilhança, nos seguintes termos (fl. 497):

eu sou Engenheiro Civil e uma certa vez o Nivaldo me contratou para fazer um levantamento topográfico e eu fui fazer; eu fiz e na ocasião que eu fiz o muro que estava lá e que era de laje estava dentro das medidas garantidas pelo título de Registro no Cartório; quer dizer, as medidas que eu apurei estavam de acordo com o que estava no Registro; passado um tempo, o Nivaldo me disse que o muro que estava lá foi derrubado e um outro foi feito também de laje e agora com invasão no terreno dele; ele me pediu para fazer um novo levantamento e eu fiz um "croqui" com as medidas e aí constatei que houve invasão no terreno do Nivaldo mais ou menos uns dois metros na frente e menos de um metro nos fundos; não conversei com o Celso; o nosso trabalho e o nosso levantamento topográfico é feito por GPS e é por isso que a gente tinha a nítida percepção de mudança do muro e da invasão; do jeito que o muro está lá é fácil de demolir e de fazer outro muro; eu tenho todos os meus arquivos no computador e as datas, mas assim de memória não posso dizer essas datas. (g. n.)

Na mesma linha foi o depoimento de Luiz Otavio Silva, contratado pelos

autores para realizar a limpeza de seu terreno (fl. 495):

Eu trabalho fazendo limpeza de terrenos e eu conheço esse terreno do Nivaldo porque ele me chamava para fazer limpeza e eu ia fazer praticamente todos os meses; então teve uma vez que eu fui fazer a limpeza e tive que indagar do Nivaldo se ele tinha mudado o muro; isso porque dava para ver que o muro estava fora do lugar costumeiro; esse novo muro foi construído de laje; o muro anterior também era laje; foram utilizadas as mesmas lajes e outras eram novas; eu não conhecia o Requerido Celso; eu nunca limpei o terreno do Celso; eu acredito que essa mudança do muro do Nivaldo nessa divisa que o senhor está dizendo tenha ocorrido há uns 08 anos, não tenho muita certeza; a gente olhando o novo muro, dava para ver que esse novo muro avançava para dentro do terreno do Nivaldo; não tenho a medida exata da invasão, mas acho que foi mais de metro e eu sei porque eu sempre limpei esse terreno; (...) trabalhei para o Nivaldo depois dos anos de 2010; quando eu fui limpar o terreno do Nivaldo, tinha mato nos dois terrenos, mas o do Celso era mais limpo, mas eu sabia as marcas; tinha os buracos no chão e dava para ver que as lajes foram mudadas; tinha o muro com uns palanques e depois foram colocadas as lajes; tinha até lajes quebradas; comuniquei o Nivaldo imediatamente; o Nivaldo foi no local que eu avisei e constatou a mudança;

Ademais, ao oferecer contrarrazões ao recurso de apelação anteriormente interposto pelo polo passivo (fls. 256/263) contra a primeira sentença proferida nestes autos (fls. 225/229), que veio a ser anulada (fls. 324/329), os autores indicaram registros fotográficos e imagens obtidas por satélite para atestar a demolição do muro inicialmente construído e a edificação de um novo (fls. 297/300). Tais indícios, somados à prova oral, corroboram a contento que houve uma alteração na posição do muro, em desfavor dos autores e de modo a ampliar o terreno vizinho, a impor a procedência da pretensão possessória.

As considerações atinentes à diferença de área entre as descrições constantes das matrículas e as situações efetivas dos imóveis, consideradas em si mesmas, não militam em favor de nenhuma das partes, como mencionado acima., pois a questão discutida nestes autos consiste em saber se a posse dos autores foi esbulhada pelo ocupante original do polo passivo e a resposta é positiva, independentemente de qual seja a correta

localização das divisas entre os imóveis.

Vale anotar, ademais, que as diferenças entre a área efetiva dos imóveis e a descrição da matrícula não têm como única causa possível a alteração no muro divisório ora discutida, consoante pressuposto nas próprias razões de apelação e conforme ilustra a circunstância de a significativa área a menor no lote dos autores não corresponder à ínfima área a maior no lote dos réus (fl. 523).

Por esse mesmo motivo, não se vislumbra nenhum fundamento para acolher a pretensão recursal em sua integralidade, pois a área a maior apurada em apenas 1,73m² não guarda necessariamente correspondência com a extensão do esbulho levado a efeito por quem inicialmente ocupava o polo passivo. Importa saber, isso sim, onde o muro estava originalmente e onde foi recolocado.

No entanto, também por esse idêntico fundamento, a sentença incorre em equívoco ao determinar a reintegração de uma área de 56,23m² equivalente à diferença entre a descrição da matrícula e as medidas efetivas do terreno, porque não corresponde à medida do deslocamento do muro divisório.

Assim, o recurso deve ser acolhido em menor extensão, não para limitar a área a ser reintegrada a 1,73m² apenas, mas sim para determinar a restituição do muro divisório à posição inicial indicada no croqui de fl. 23, equivalente a uma área de 45,05m². Com essa extensão, reforma-se a sentença, mantida em relação aos seus demais termos, não impugnados de forma fundamentada nesta sede recursal.

Diante do provimento, em parte, ao recurso, não cabe a majoração dos honorários advocatícios devidos pelos apelantes, prevista no artigo 85, §11, do Código de Processo Civil.

Considera-se prequestionada a matéria constitucional e infraconstitucional, desnecessária a citação numérica dos dispositivos legais, bastando a decisão da questão posta (EDROMS 18205/SP, Min. Felix Fischer).

Diante do exposto, pelo meu voto, **dá-se provimento, em parte**, ao recurso.

JAYME DE OLIVEIRA

Relator