



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000427115

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000127-14.2021.8.26.0315, da Comarca de Laranjal Paulista, em que são apelantes LUIZ ANTONIO DE CARVALHO e MARIA CÉLIA FELTRIN DE CARVALHO, são apelados APARECIDO ANTONIO BALLESTERO e CLEUSA BALLESTERO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 25ª 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 HUGO CREPALDI (Presidente) E MARY GRÜN.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

RODOLFO CESAR MILANO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº: 09917

APELAÇÃO Nº: 1000127-14.2021.8.26.0315

COMARCA: LARANJAL PAULISTA

APELANTES: LUIZ ANTONIO DE CARVALHO (E OUTRO)

APELADOS: APARECIDO ANTONIO BALLESTERO (E OUTRO)

APELAÇÃO. Apelação Ação demolitória Pedido de demolição de construções e benfeitorias na divisa dos imóveis, a fim de preservar a distância legal entre as propriedades vizinhas. Ação julgada improcedente. Insurgência dos autores. Descabimento. Improcedência da ação julgada com base em laudo pericial produzido por perito judicial. Laudo pericial que não traz qualquer indício de falta de higidez. Divergência entre o laudo do perito nomeado pelo juízo e entendimento dos autores sobre o objeto da perícia que não basta para a desconsideração do trabalho realizado, que está devidamente fundamentado. Sentença mantida. **RECURSO NÃO PROVIDO.**

Vistos.

Trata-se de apelação interposta contra a r. sentença de fls. 501/503, fazendo parte integrante a r. decisão de fls. 513/515, que julgou improcedente a ação demolitória ajuizada por **LUIZ ANTONIO DE CARVALHO (E OUTRO)** em face de **APARECIDO ANTONIO BALLESTERO (E OUTRO)**, nos seguintes termos:

“JULGAM-SE IMPROCEDENTES os pedidos iniciais formulados por LUIZ ANTONIO DE CARVALHO e MARIA CÉLIA FELTRIN DE CARVALHO em face de APARECIDO ANTONIO BALLESTERO e CLEUSA BLLESTERO, nos termos do artigo 487, inciso I do Código de Processo Civil. Em razão da sucumbência,

condena-se a parte autora no pagamento de custas processuais e honorários advocatícios que se fixa em 10% do valor atualizado da causa”.

Os embargos de declaração opostos pelas partes (fls. 506/509 e 513/515) foram acolhidos, em parte, nos seguintes termos: “1- Inicialmente, em relação à alegação de decadência, com a nova sistemática trazida pelo Código de Processo Civil havendo possibilidade de se adentrar o mérito da demanda, julgando-se o feito com isso, eventual preliminar de extinção do feito deve ser refutada em prol da análise do mérito. É o princípio da prevalência do julgamento do mérito trazido pelo artigo 4º do Código de Processo Civil. 2 Retifique-se os erros materiais para constar: A) Que a propositura da demanda pelos autores ocorreu em 2021. B) Constar que a edificação realizada está inteiramente dentro do imóvel dos réus. 3 Em relação a alegação de que a demanda se trata de respeito da distância mínima dos imóveis de 03 metros, sem edificações, também não prospera, porque restou claro que entre os imóveis das partes há uma servidão de passagem de mais ou menos 03 metros, que está sendo respeitada. Sendo assim, corrigindo-se os erros materiais acima, mantém-se a sentença tal como lançada”.

Apelação dos autores (fls. 527/536), sustentando, em síntese, que “a presente ação trata da inobservância da distância mínima de 03 metros entre as construções da parte requerida e a propriedade dos requerentes (artigo 1.303 do Código Civil), e não sobre invasão de propriedade dos autores pelas referidas construções, como afirmou a sentença ora recorrida”; (b) “a alegação de decadência também merece ser afastada”; e (c) “requer seja conhecido e provido o presente recurso, para que seja julgado procedente o pedido da inicial, determinando-se a demolição dos imóveis ou construções que estejam a menos de 03 metros do terreno dos autores”.

O recurso foi processado, com apresentação de resposta (fls. 560/579), insistindo na manutenção da r. sentença.

Esta C. 25ª Câmara de Direito Privado não conheceu do recurso e determinou a remessa dos autos para a C. 20ª Câmara de Direito

Privado, a qual suscitou conflito de competência, o qual julgou esta C. 25ª Câmara de Direito Privado competente para o julgamento (fls. 596/602).

É o relatório.

De início, não conheço do recurso dos autores no tocante à decadência, uma vez que foi refutada pela r. sentença de primeiro grau (fl. 524).

No mais, conforme se infere dos autos, afirmam os autores que os réus realizaram construções na divisa dos imóveis, desrespeitando, a distância mínima que deve ser mantida, de três metros do terreno vizinho, requerendo a demolição das casas, da caixa d'água e do mourão construídos sobre a divisa dos imóveis.

Todavia, o laudo pericial confeccionado por perito nomeado pela d. Magistrada “a quo” (fl. 433) constatou:

“As construções e benfeitorias edificadas pelos Requeridos encontram-se inteiramente dentro dos limites de suas propriedades.”(fl. 470)

“A divisa entre os imóveis das partes é o carreador/caminho com largura média de 3,00 metros, existente no local antes mesmo de 1972, conforme comprovam as fotos obtidas junto à BASE Aerofotogrametria.

Observamos que não consta em nenhum dos títulos de propriedades, quer dos Autores, quer dos Requeridos, grafada e descrita a referida servidão de passagem.” (fl. 471).

No caso, em que pese a irresignação do autor, não se verifica qualquer fragilidade ou incorreção do laudo pericial, principalmente porque a perícia judicial foi realizada por engenheira civil e de produção (fl. 443), a qual descreveu de forma clara e objetiva como pautou seu trabalho, bem como de forma suficiente a conclusão.

Divergências entre o laudo do perito nomeado pelo juízo e o



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

entendimento dos autores sobre o objeto da perícia mostram-se naturais, não servindo, todavia, para desconsideração da perícia realizada, que está devidamente fundamentada.

Aliás, a insatisfação se deve ao fato de o laudo ter concluído de forma contrária ao entendimento dos autores.

Frise-se, ainda, que, conforme se infere também do processo sob nº 1001530-57.2017.8.26.0315, a confrontação entre os imóveis dos autores e dos réus se faz por meio de um carreador ou caminho ou servidão de passagem, existente há décadas e que em referido processo constatou a perita nele nomeada que a largura da servidão de passagem sempre girou em torno de 3 metros e, atualmente, está um pouco mais alargada, em média de 03 metros.

Assim, acertado é o desfecho dado pela Juíza ao processo, que fica mantida por seus próprios e jurídicos fundamentos.

E, em razão do resultado do julgamento, com fundamento no artigo 85, § 11 do Código de Processo Civil, majora-se o valor dos honorários advocatícios devido aos patronos da parte autora de 10% para 12% do valor atualizado da causa.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGA-SE PROVIMENTO** aos recursos.

RODOLFO CÉSAR MILANO
Relator