

P O D E R J U D I C I Á R I O
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

SENTENÇA

Processo nº:	1004077-93.2017.8.26.0566
Classe - Assunto	Procedimento Comum - Direito de Vizinhaça
Requerente:	Engetrina Empreendimentos Imobiliarios Ltda
Requerido:	Dorival Braz Junior

ENGETRINA EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS LTDA ajuizou ação contra **DORIVAL BRAZ JUNIOR**, pedindo a nunciação de obra nova e a demolição de muro e parte de prédio construído em imóvel alheio. Alegou, para tanto, que é proprietária de imóvel localizado no loteamento Jardim Social Presidente Collor, objeto de incorporação imobiliária, e que o réu, possuidor do lote vizinho nº 46, construiu muro e casa invadindo parcialmente a propriedade dela, autora.

O réu foi citado e contestou os pedidos. Arguiu inépcia da petição inicial e negou a invasão que lhe é atribuída.

Manifestou-se a autora e impugnou o benefício da gratuidade processual para o réu.

Em audiência, infrutífera a proposta conciliatória, o processo foi saneado, repelindo-se ambas as arguições preliminares, de inépcia da petição inicial e de descabimento da gratuidade processual para o réu.

Deferiu-se a produção de prova pericial, para averiguação da suposta invasão cometida pelo réu.

Realizada a diligência, juntou-se aos autos o respectivo laudo, manifestando-se as partes.

É o relatório.

Fundamento e decido.

A autora é proprietária de imóvel formado pela fusão de lotes da quadra 31 do loteamento Jardim Social Presidente Collor. O réu é proprietário de lote situado na quadra 4 do empreendimento Cidade Aracy. Essas quadras confrontam-se entre si.

PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
JUÍZO DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE SÃO CARLOS

Rua Sorbone, 375, B. Centreville, São Carlos-SP CEP 13560-760

Tel. (016) 3368-3260 – email saocarlos3cv@tjsp.jus.br

Apurou o perito judicial existir um sobreposição de área envolvendo os dois loteamentos (v. págs. 224, 231 e 234).

As construções anteriores ficavam distantes das divisas, o que retardou a descoberta do problema (v. págs. 225 e 226).

O réu construiu sua casa em imóvel cuja localização se ajusta ao documento de aquisição, tal qual a forma de implantação do loteamento Cidade Aracy.

Esse bairro, Cidade Aracy, é de origem bastante conhecida em São Carlos, pois decorre de ocupação irregular a partir da década de 1980, com regularizado apenas recentemente. Não se pode afirmar que a sobreposição de área tenha origem na irregularidade em si da ocupação, consoante esclareceu o perito judicial (resposta ao quesito nº 3, pág. 235), mas fica claro que houve erro na implantação desses empreendimentos.

A pretensão da autora, de prestigiar a anterioridade de seu título de domínio ou da regularização do loteamento onde situado seu imóvel (pág. 252), conflita com a realidade da existência e da ocupação anterior do Bairro Cidade Aracy. Pois não estão as partes, autora e réu, disputando a propriedade de área por conflito quanto ao título aquisitivo. O réu está ocupando sua área, tal qual deriva do título de domínio de sua antecessora, a própria loteadora Agropecuária e Administração de Bens Cidade Aracy S. C. Ltda., com registro datado de 10 de outubro de 1996 (pág. 76), faz mais de vinte anos portanto.

Diante do exposto, **rejeito os pedidos** e condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, dos honorários periciais já adiantados e dos honorários advocatícios fixados do patrono do contestante, fixados em 10% do valor da causa, corrigido desde a época do ajuizamento.

Publique-se e intímem-se.

São Carlos, 15 de outubro de 2018.



Carlos Castilho Aguiar França
Juiz de Direito

DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA