



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO CARLOS**  
**FORO DE SÃO CARLOS**  
**2ª VARA CÍVEL**  
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

### SENTENÇA

Processo Digital nº: **1002044-33.2017.8.26.0566**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum - DIREITO CIVIL**  
 Requerente: **Vilela Braga Empreendimentos e Participações Ltda**  
 Requerido: **Construções Complano Ltda.,**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Daniel Luiz Maia Santos**

### Vistos.

**Vilela Braga Empreendimentos e Participações Ltda** propôs ação de obrigação de não fazer c/c indenização em face de **Construções Complano Ltda.** Alegou, em síntese, ser proprietária de 4 lotes, objeto das matrículas ns. 8.346, 67.578, 814 e 44.585 do Cartório de Registro de Imóveis de São Carlos. Ocorre que, a ré iniciou a instalação de seu *stand* de vendas no terreno ao lado das propriedades da autora e, sem qualquer autorização, começou a utilizar a área desta última para a entrada de caminhões, depósito de materiais e canteiro de obras, bem como instalou um *outdoor* em área pública que obstruía a passagem para o empreendimento. Frisou que a utilização dos lotes ocasionou uma grave erosão no terreno, tendo protocolado um requerimento junto à Prefeitura Municipal para uma possível fiscalização. Além disso, notificou extrajudicialmente a ré para que removesse o *outdoor*, os materiais e o canteiro de obras, assim como realizasse o pagamento dos valores mensais pela utilização indevida da área de sua propriedade. Contudo, a ré contranotificou impugnando as alegações da autora. Requereu, liminarmente, fixação de obrigação de não fazer, para que a ré se abstenha de usar os lotes de sua propriedade, sob pena de multa diária. Ainda, postulou a fixação de indenização, após realização de perícia, em virtude da utilização indevida de sua propriedade. Juntou documentos.

O pedido de tutela provisória foi indeferido.

A ré foi citada e contestou o pedido. Preliminarmente, aduziu carência da ação em virtude das fotos anexadas aos autos, eis que estas não demonstram a utilização da área da parte autora. No mérito, asseverou que entre os terrenos (local do *outdoor*) há uma



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

2ª VARA CÍVEL

RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

área da Prefeitura destinada ao prolongamento de uma rua. Argumentou que jamais houve a instalação de *stand* no terreno da autora, pois as áreas se localizam a mais de 12 metros de distância. A alegação feita sobre às águas pluviais é infundada, de modo que a erosão nada mais é do que um aterro. Por fim, aduziu que os terrenos não são lindeiros, portanto inverídica a alegação de utilização e materiais no terreno da autora. Pugnou pela improcedência. Juntou documentos.

A autora apresentou réplica.

Houve audiência de conciliação, porém infrutífera. Determinou-se a realização de diligência, por meio de oficial de justiça, a fim de se constatar a situação dos lotes mencionados na inicial.

A parte autora se manifestou em seguida.

**É o relatório.**

**Fundamento e decido.**

O pedido comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois não há necessidade de outras provas, haja vista o teor das alegações das partes e documentos apresentados, que bastam para a pronta solução do litígio.

O pedido para imposição de obrigação de fazer restou prejudicado diante da constatação realizada por oficial de justiça o qual verificou que os lotes de propriedade da autora não estavam sendo utilizados pela ré, localizando apenas entulhos de construção no local (fl. 190).

A petição inicial descreve que a ré teria se utilizado indevidamente dos lotes de propriedade da autora a respeito da construção do empreendimento *Plus Suítes Personality*. O uso teria consistido na utilização dos lotes para entrada e saída de caminhões, depósito de materiais e canteiro de obras. Sequer há menção da data em que este suposto uso indevido teria se iniciado, indicando-se apenas que o *stand* de vendas de referido empreendimento foi instalado em novembro de 2013. Mas, na notificação enviada pela autora à ré, menciona-se que a utilização indevida destes lotes teria tido início nesse mesmo período (novembro de 2013 – fl. 58).

Por aí já se vê que a pretensão estava mesmo fadada ao fracasso, porque não


**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**
**COMARCA DE SÃO CARLOS**
**FORO DE SÃO CARLOS**
**2ª VARA CÍVEL**
**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**
**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

se justifica que a autora, que se diz perplexa pela utilização indevida de seus lotes, tenha esperado, no mínimo, três anos para tomar alguma providência contra a suposta violação de seu direito de propriedade. Veja-se que a notificação enviada pela autora à ré questionando essa situação está datada de 21 de novembro de 2016, quando já iniciada – havia muito tempo – a construção do empreendimento desta última.

Ora, tendo percebido a indevida utilização de seus lotes, seria natural – observando o que ordinariamente acontece – que a autora buscasse proteção possessória tão logo tenham sido iniciadas as obras. É impossível que alegue ignorância ou venha a afirmar ter percebido esta utilização contemporaneamente à notificação (ou pouco tempo antes). Trata-se de pessoa jurídica atuante no ramo de incorporação imobiliária a qual certamente possui todo o corpo técnico necessário para administrar de forma adequada os imóveis de sua propriedade.

Ademais, o pedido de indenização por danos materiais se circunscreve à alegação de uso indevido da propriedade pela ré. O interessante é que, ao menos pela prova documental e pelas alegações da parte autora, esta teria suportado durante aproximadamente três anos esta utilização – não comprovada – por parte da ré. Como pode, após este longo período, pleitear o recebimento de indenização? Sequer dano concreto em sua propriedade foi descrito na petição inicial, postulando-se a realização de perícia para quantificar esta pretensão. Logo, o pleito indenizatório só pode ser desacolhido, porque não há dano identificável e que tenha nexo de causalidade com conduta da ré.

Suposta utilização indevida de área pública por parte da ré é matéria que competia à Administração Pública municipal fiscalizar e não pode ser utilizada como fundamento para o pedido de indenização deduzido pela parte autora, até porque esta conduta da ré não teria impacto direto nos lotes de sua propriedade. Eventual prejudicado seria o poder público e não o particular.

Assim, por qualquer ângulo que se analise a questão, seja pela tolerância da autora nesta utilização de seus lotes, seja pela ausência de constatação de dano concreto pela narrativa da petição inicial, o pedido é improcedente. Repise-se que o pleito de imposição de obrigação de não fazer perdeu seu objeto, pois a ré já concluiu seu



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

**COMARCA DE SÃO CARLOS**

**FORO DE SÃO CARLOS**

**2ª VARA CÍVEL**

**RUA SORBONE, 375, São Carlos - SP - CEP 13560-760**

**Horário de Atendimento ao Público: das 12h30min às 19h00min**

empreendimento. Mas como é possível o pronto julgamento do mérito da demanda, nesta sede este pedido será englobado.

Ante o exposto, **julgo improcedente o pedido, extinguindo-se o processo, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil.**

Condeno a autora ao pagamento das custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios arbitrados por equidade em R\$ 2.000,00 (dois mil reais), quantia que está em consonância com as diretrizes do artigo 85, §§ 2º e 8º, do Código de Processo Civil.

Publique-se e intime-se.

São Carlos, 21 de fevereiro de 2018.

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