



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

SENTENÇA

Processo Físico nº: 0023324-53.2012.8.26.0566
 Classe - Assunto: Nunciação de Obra Nova - Propriedade
 Requerente: Adele Marta Facchina Bernasconi
 Requerido: Vilela Braga Empreendimentos e Participações Ltda e outro

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Alex Ricardo dos Santos Tavares

Vistos.

A autora Adele Marta Facchina Bernasconi propôs a presente ação contra as rés Vilela Braga Empreendimentos e Participações Ltda e Alves Braga Administração de Imóveis próprios Ltda, pedindo: a) que seja imposto a realização de obra eficaz e capaz de permitir o livre acesso da autora na servidão de passagem, após apresentação de projeto devidamente adequado e aprovado pelos órgãos competentes, sem colocação de risco a sua vida, de seus empregados e terceiros, bem como garantir a manutenção, preservação e medidas emergenciais, se necessárias, àquela reserva legal, cujo acesso depende exclusivamente daquela servidão de passagem; b) condenação nos ônus sucumbenciais.

A tutela antecipada foi concedida às folhas 80.

Laudo Pericial Provisório de folhas 94/111.

A ré Vilela, em contestação de folhas 113/122, alega ilegitimidade passiva, porque a propriedade em que está sendo construída uma nova unidade do Posto Graal não mais lhe pertence, e, quanto ao mérito, pede a improcedência do pedido, porque o acesso à marginal foi aprovado pelos órgãos competentes, inclusive pela Prefeitura Municipal de São Carlos.

Réplica da autora às folhas 151/159.

A autora requereu o julgamento antecipado (folhas 169), ante o conteúdo do Laudo Pericial Provisório.

A ré Alves Braga, em contestação de folhas 222/249, alega inépcia da petição inicial, ilegitimidade passiva e propriedade da prefeitura, e, quanto ao mérito, pede a improcedência do pedido, porque não é devedor de nenhuma servidão de passagem ou qualquer outro direito real sobre bem alheio, bem como extinção da servidão pela desapropriação.

Decisão saneadora de folhas 469/480, em que as preliminares foram afastadas e deferida a produção da prova pericial.

Laudo Pericial de folhas 649/683.

Esclarecimentos do senhor perito judicial às folhas 1072/1076.

A decisão de folhas 1198 homologou o Laudo Pericial, declarou encerrada a instrução e concedeu 20 dias para apresentação de memoriais.

Memoriais das partes às folhas 1209/1239.

É o relatório. Fundamento e decido.

Define-se a servidão como direito real sobre imóvel sobre o qual se impõe um ônus a determinado prédio em favor de outros.

Nunciação de obra nova consiste na providência tomada em juízo para o fim de embargar ou impedir o prosseguimento de construção que prejudica o imóvel de outrem.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO CARLOS

FORO DE SÃO CARLOS

4ª VARA CÍVEL

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

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

Noutro giro, temos a ação confessória. Segundo Ovídio A. Baptista da Silva "é utilizada quando o autor invoca a proteção de servidão predial, sendo proposta pelo morador do prédio dominante contra o do prédio serviente que estiver negando ou dificultando o exercício da servidão. Nesse caso, pede o autor parta que o juiz declare a existência da servidão e proíba o réu de embaraçar o exercício desse direito, podendo, ainda, impor uma indenização por danos causados (in Curso de Processo Civil, 3a ed. 1996, p.137/138".

Pois bem.

Apesar de já decidido, reforço que a ré Alves Braga é parte legítima, porque admite às folhas 230 que a obra está sendo realizada por seus funcionários. Neste particular, assim esclareceu a prova pericial (folhas 676): " O acesso foi concedido à Prefeitura Municipal, entretanto, as obras em si, à frente do imóvel onde está sendo a nova unidade da Rede Graal, estão sendo realizadas pela requerida Alves Braga.

Disse, em resumo, a autora: as rés não estão respeitando a servidão de passagem existente no local da construção, impedindo o acesso livre pelo local, bem como contribuíra com possíveis acidentes automobilísticos.

Esclareceu o Laudo Provisório (folhas 102):" No trecho entre o ponto A e imediatamente antes do ponto B, não há qualquer impedimento ou dificuldade à passagem por veículos e funcionários da autora (foto 12). Também não há dificuldade, na atualidade, em se transpor a alça de acesso vindo da servidão de passagem, visto que o desnível entre o pavimento asfaltado e o do terreno, de ambos os lados é pequeno (pelo menos ainda).(...)".

Ante o problema notado pelo senhor perito às folhas 102, quarto parágrafo, sugeriu:"Conforme relatado no item anterior, para esta fase de obra, recomenda-se: a) sinalização vertical e horizontal do cruzamento em nível entre a pista de acesso à obra e a servidão de passagem (PONTO B); b) a melhor proteção dos taludes contra a erosão superficial (já que a proteção gramínea está falha) e a retirada do matéria erodido do caminhão da servidão (PONTO C)."

Reafirmou o Laudo Pericial Definitivo: "No trecho entre o ponto A e imediatamente antes do ponto B, atualmente, não há qualquer impedimento ou dificuldade à passagem por veículos e funcionários da autora (fotos 11 e 12). (folhas 663); Também não há dificuldade, na atualidade, em se transpor a alça de acesso vindo da servidão de passagem, visto que o desnível entre o pavimento asfaltado e o do terreno, de ambos os lados é pequeno (pelo menos ainda) (folhas 664).

Reafirmou, ainda, o Laudo Pericial Definitivo a sugestão dada o Laudo Provisório (folhas 664).

Portanto, ante o conteúdo da prova pericial, verifica-se que a obra precisa ser apenas reajustada, eis que não está impedindo o exercício do direito real da autora.

Diante do exposto, acolho, em parte, o pedido, resolvendo o mérito, nos termos do artigo 269, I, do Código de Processo Civil, revogando-se a tutela antecipada, determinando-se às rés que providenciem o recomendado pelo Laudo Pericial às folhas 664, item 7. Diante da sucumbência recíproca, aplico o caput do artigo 21 do CPC. P.R.I.C.São Carlos, 26 de janeiro de 2016.DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006, CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA