Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
692
Carimbado Eletronicamente

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PRIMEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
APELAÇÃO CÍVEL N.º 0000653-27.2018.8.19.0079
APELANTE: ANA CLAUDIA DE OLIVEIRA APOLINARIO
APELADO: ACÁCIO APOLINÁRIO
RELATOR: DESEMBARGADOR ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX

EMENTA

Apelação Cível. **AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SERVIDÃO DE PASSAGEM. EXTINÇÃO PELO NÃO USO. ART. 1.389, III, DO CÓDIGO CIVIL. TRANSCURSO DO PRAZO DECENAL. ALEGAÇÃO DE OBSTÁCULO FÍSICO IMPOSTO PELO PROPRIETÁRIO DO PRÉDIO SERVIENTE. PROMESSA DE CONSTRUÇÃO DE NOVO ACESSO NÃO COMPROVADA. AUSÊNCIA DE ELEMENTOS APTOS A AFASTAR A CONCLUSÃO SENTENCIAL. PRETENSÃO DE DEMOLIÇÃO FUNDADA EM RISCO ESTRUTURAL. AMPLIAÇÃO DOS LIMITES DA DEMANDA. NÃO CONHECIMENTO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.** Pretensão recursal voltada à reforma de sentença que julgou improcedente ação de reintegração de posse de servidão de passagem, ao fundamento de extinção pelo não uso durante dez anos contínuos e ausência de esbulho recente. **Irresignação da autora**. Alegação de que a interrupção do uso decorreu de obstáculo físico imposto pelo réu, que teria prometido construir novo acesso, sem cumprir o compromisso. A servidão de passagem, por

ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX:21714 Assinado em 09/11/2026 17:28:02
Local: GAB. DES. ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
693
Carimbo Eletronicamente

constituir direito real destinado a proporcionar utilidade ou comodidade ao prédio dominante, não se confunde com a passagem forçada, sendo desnecessário o encravamento do imóvel para sua proteção possessória. Na hipótese, contudo, a autora admitiu que o muro havia sido construído há aproximadamente dez anos, não tendo demonstrado elementos suficientes para afastar o reconhecimento do desuso pelo prazo legal. Art. 1.389, III, do Código Civil. Pretensão de demolição fundada no alegado risco estrutural que ultrapassa os limites da causa de pedir possessória. Não conhecimento parcial do recurso nesse particular. **Recurso parcialmente conhecido e, na parte conhecida, desprovido**.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos da Apelação Cível n.º **0000653-27.2018.8.19.0079** em que é apelante **ANA CLAUDIA DE OLIVEIRA APOLINARIO** e apelada **ACÁCIO APOLINÁRIO**

A C O R D A M os Desembargadores da Primeira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, nos termos da minuta e da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de ação de reintegração de posse, com pedido de tutela de urgência, na qual a autora alega ser legítima possuidora de imóvel situado na Rua Santa Clara, nº 178, Itaipava, Petrópolis, sustentando que o réu, seu tio, teria obstruído servidão de passagem utilizada por três famílias mediante a construção de um muro,

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
694
Carimbo Eletronicamente

comprometendo o acesso ao imóvel. Afirma que, diante da obstrução, passou a utilizar passagem alternativa por terreno vizinho.

Designada a audiência de justificação, autora esclareceu que o muro objeto da lide foi erguido há dez anos, utilizando-se atualmente de outra servidão para acesso ao imóvel. O juízo indeferiu o pedido liminar, por entender ausente o perigo da demora, pois o acesso alternativo estava disponível e o fato era pretérito (fls. 138).

Em contestação (fls. 142), o réu alegou que a obstrução ocorreu há mais de dez anos, que a autora dispõe de outros acessos ao imóvel, não estando encravado o imóvel da autora. Disse, ainda, que a servidão estaria extinta pelo não uso.

Às fls. 590, a autora informou tentativas frustradas de diálogo com o réu, que continuava impedindo sua passagem e alugara a casa a terceiros, agravando o risco estrutural da laje utilizada como garagem sobre sua residência. Requereu ofício à Defesa Civil para inspeção e emissão de laudo técnico, bem como designação de audiência de instrução e julgamento após a apresentação do laudo

Foi juntado relatório da Defesa Civil (fls. 631), que constatou patologias estruturais na laje utilizada como garagem pelo réu, com risco agravado pela presença de veículos e pela proximidade com a residência da autora, recomendando intervenções para restabelecer a capacidade resistente da estrutura.

A sentença de fls. 647 **julgou improcedentes os pedidos autorais** nos seguintes termos:

"(...)
O feito comporta julgamento no estado em que se encontra, sendo desnecessária a produção de outras provas além das documentais e orais já colhidas.

A proteção possessória pleiteada exige a comprovação dos requisitos do art. 561 do CPC, quais sejam: a posse anterior, o esbulho praticado pelo réu, a data do esbulho e a perda da posse.

No presente caso, a instrução processual revelou que a alteração fática no imóvel ocorreu há longo tempo. Conforme assentada de id. 150, a própria autora admitiu que o muro foi erguido há 10 anos. Tal circunstância foi reiterada no depoimento pessoal do réu em id. 581, que apontou o decurso de 14 anos desde a construção.

Nos termos do art. 1.389, III, do CC, a servidão extingue-se pelo não uso durante 10 anos contínuos. O fechamento da passagem pelo proprietário do prédio serviente, sem oposição

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
695
Carimbado Eletronicamente

oportuna do possuidor do prédio dominante, acarreta a extinção do direito real pelo decurso do tempo e a consolidação da plena propriedade.

A inércia da autora por mais de uma década descaracteriza o esbulho possessório necessário para o acolhimento da pretensão. A ação de reintegração de posse não se presta a restaurar situações fáticas extintas pelo desuso prolongado, mormente quando a parte já se utiliza de acesso alternativo consolidado. A

demais, os elementos constantes nos autos indicam que o imóvel da autora não se encontra encravado, uma vez que utiliza passagem por terreno vizinho. Não restou demonstrado o direito de restabelecer o encargo sobre o imóvel do réu após o transcurso do prazo prescricional previsto na lei civil.

Assim, diante da extinção da servidão pelo não uso e da ausência de prova de e sbulho recente, a improcedência dos pedidos é impositiva. Ante o exposto, JULGO IMPROCEDENTES OS PEDIDOS autorais, na íntegra.

Condeno a parte autora ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 15% sobre o valor da causa, observada a gratuidade de justiça e o disposto no art. 98, § 3, do CPC. (…)"

Apelação da autora em fls. 661, requerendo a reforma da sentença para serem julgados procedentes os pedidos. Afirma que a sentença confundiu os institutos da servidão de passagem e da passagem forçada, uma vez que a primeira não exige o encravamento do imóvel para sua proteção possessória. Alega que a interrupção do uso da passagem decorreu de obstáculo físico imposto pelo réu, que teria prometido construir novo acesso, mas ergueu muro e garagem no local da antiga escada.

Afirma que a passagem pelo terreno da vizinha constitui mera tolerância, de natureza precária e revogável, não caracterizando abandono da servidão. Aduz, ainda, que o relatório da Defesa Civil constatou graves patologias estruturais na laje construída pelo réu, com risco à segurança da autora e de seus familiares.

Requer, assim, o provimento do recurso para reformar a sentença e julgar procedentes os pedidos iniciais, com o desfazimento da obra e o restabelecimento da servidão de passagem.

Em contrarrazões (fls. 672), o apelado requer, preliminarmente, o não conhecimento do recurso quanto à pretensão de demolição fundamentada no risco estrutural, por configurar inovação recursal e matéria estranha à causa de pedir possessória. No mérito, defende a manutenção da sentença, sustentando que a autora não comprovou os requisitos necessários à tutela possessória, especialmente diante de sua admissão de que a passagem não era utilizada há mais de dez anos.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
696
Carimbado Eletronicamente

Afirma que a servidão foi extinta pelo não uso, na forma do art. 1.389, III, do Código Civil, independentemente da causa da interrupção, e que o imóvel dispõe de acesso alternativo à via pública. Aduz, ainda, que a alegada promessa de construção de nova passagem não foi comprovada e que o relatório da Defesa Civil recomenda intervenções para correção das patologias estruturais, mas não a demolição da obra ou a reabertura da servidão. Requer o desprovimento do recurso, com a manutenção integral da sentença e a majoração dos honorários advocatícios em grau recursal.

É o relatório.

VOTO

O recurso é tempestivo, estando satisfeitos os demais requisitos de admissibilidade.

Cuida-se de apelação interposta pela autora contra sentença que julgou improcedentes seus pedidos em ação possessória.

No caso, juízo sentenciante argumentou que a própria autora admitiu que o muro havia sido construído há aproximadamente dez anos, circunstância corroborada pelo depoimento do réu, que apontou o decurso de quatorze anos. Assim, reconheceu a extinção da servidão pelo não uso durante dez anos contínuos, nos termos do art. 1.389, III, do Código Civil, destacando, ainda, que o imóvel dispõe de acesso alternativo à via pública e que não houve comprovação de esbulho recente.

Em primeiro lugar, impõe-se à análise da preliminar arguida pelo recorrido.

Com efeito, da análise da petição inicial, verifica-se que a demanda foi proposta com o objetivo de obter a reintegração da autora na posse da servidão de passagem, mediante o desfazimento das obras que impediriam seu livre exercício e o restabelecimento da situação anteriormente existente.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
697
Carimbado Eletronicamente

A causa de pedir, portanto, está vinculada à alegada obstrução da passagem e ao correspondente esbulho possessório.

Ocorre que a apelante, em suas razões recursais, passou a fundamentar a pretensão demolitória também na existência de problemas estruturais na construção realizada pelo réu, invocando o relatório elaborado pela Defesa Civil e alegando risco à segurança de sua residência e de seus familiares.

Tal fundamento, contudo, não integrou a causa de pedir originária, constituindo questão diversa, relacionada à segurança da edificação e aos direitos de vizinhança, cuja apreciação demanda observância dos limites objetivos da demanda e do contraditório.

Ressalte-se que a juntada do relatório da Defesa Civil no curso da instrução processual, por si só, não autoriza a ampliação da causa de pedir em sede recursal, tampouco permite que a pretensão possessória seja convertida em demanda demolitória fundada em alegado risco estrutural, sob pena de violação aos princípios da congruência e do duplo grau de jurisdição.

Dessa forma, com fundamento nos arts. 141, 492 e 1.014 do Código de Processo Civil, **impõe-se o não conhecimento parcial da apelação quanto à pretensão de demolição da construção por razões de segurança estrutura**.

Inexistindo demais questões preliminares ou prejudiciais a serem analisadas, passa-se à análise do mérito.

O Código Civil define possuidor como “*aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade*” (art. 1.196, CC/02). Quanto à proteção conferida pela lei, dispõe o artigo 1.210 do Código Civil que "*o possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado*".

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
698
Certificado Eletronicamente

A proteção possessória, nesse sentido, consiste nos meios de defesa dessa situação de fato, desde que o possuidor prove que está ou estava na posse da coisa e que fora esbulhado ou esteja sendo perturbada/ameaçada.

Assim, a ação de reintegração de posse é uma ação de natureza possessória e, para o seu deferimento, devem estar presentes os seguintes requisitos contidos no art. 561 do CPC: a) a comprovação da posse legítima e contínua do bem; b) a prática do esbulho/turbação e a data de sua ocorrência; c) a continuação da posse, embora turbada, na ação de manutenção, ou a perda da posse, na ação de reintegração.

Vale dizer, nesse ponto, que **o direito real de servidão também é protegido por meio dos interditos possessórios em caso de esbulho ou turbação**, de maneira que o titular desse direito pode proteger sua posse contra interferências indevidas de terceiros.

No caso da proteção possessória da servidão, é preciso distinguir, primeiramente, a passagem forçada do instituto da servidão de passagem.

A primeira pressupõe o encravamento do imóvel e decorre de **imposição legal**, enquanto a segunda tem por finalidade proporcionar utilidade ou comodidade ao prédio beneficiado. Assim, a existência de outro acesso à via pública não é suficiente para descaracterizar a posse sobre servidão, embora possa ser relevante na aferição de sua utilidade e adequação.

Vale citar a jurisprudência desta Corte:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. SERVIDÃO APARENTE DE PASSAGEM. POSSE ANTERIOR E ESBULHO COMPROVADOS. AUSÊNCIA DE REGISTRO IMOBILIÁRIO. IRRELEVÂNCIA PARA A TUTELA POSSESSÓRIA. DISTINÇÃO ENTRE SERVIDÃO DE TRÂNSITO E PASSAGEM FORÇADA. MERA TOLERÂNCIA NÃO DEMONSTRADA. TUTELA ESPECÍFICA. PRIORIDADE. CONSTRUÇÃO DESTINADA À MORADIA. NECESSIDADE DE

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
699
Carimbado Eletronicamente

INTERVENÇÃO MÍNIMA. APELAÇÃO PRINCIPAL PARCIALMENTE PROVIDA. APELAÇÃO ADESIVA DESPROVIDA. 1.A ação possessória protege situação fática preexistente e não exige o reconhecimento de direito real de servidão com eficácia erga omnes, de modo que a ausência de registro não impede a tutela quando a passagem apresenta sinais visíveis e permanentes e seu exercício está demonstrado. **2.A servidão de trânsito não se confunde com a passagem forçada, pois esta pressupõe imóvel encravado, enquanto aquela pode atender à utilidade ou comodidade do prédio beneficiado; por isso, a existência de outro acesso à via pública não descaracteriza a posse exercida sobre servidão aparente.** 3. O conjunto probatório, formado por fotografias, elementos relativos ao hidrômetro e prova oral, demonstra a existência anterior da passagem, seu uso possessório e sua posterior supressão pelas construções dos réus, preenchendo os requisitos dos arts. 560 e 561 do CPC. 4.Os elementos materiais de exteriorização da passagem afastam a alegação de simples cortesia ou tolerância, cujo caráter impeditivo da posse incumbia aos réus demonstrar. 5.Os arts. 497 e 499 do CPC conferem prioridade à tutela específica, admitindo sua conversão em perdas e danos quando requerida pelo titular ou quando impossível a tutela específica ou a obtenção de resultado prático equivalente. 6.A existência de construção destinada à moradia não configura impossibilidade da tutela específica, devendo o restabelecimento da passagem ocorrer mediante o desfazimento apenas das construções estritamente necessárias, com definição da extensão da intervenção na fase de cumprimento, inclusive mediante avaliação técnica, se necessária, preservando-se tanto quanto possível a edificação residencial. 7.Recurso da autora parcialmente provido. Recurso adesivo dos réus desprovido.

(0002328-15.2022.8.19.0037 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA DA PENHA NOBRE MAURO - Julgamento: 23/09/2026 - SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 13ª CÂMARA CÍVEL))

DIREITO CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO NA POSSE C/C USUCAPIÃO DE SERVIDÃO DE PASSAGEM. IMÓVEIS VIZINHOS. RESTRIÇÃO DE ACESSO PELA SERVIDÃO DE PASSAGEM TRADICIONALMENTE UTILIZADA PELOS AUTORES. POSSE MANSA, PACÍFICA E CONTÍNUA DA SERVIDÃO APARENTE DESDE A AQUISIÇÃO. USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. PROCEDÊNCIA. RECURSO DA RÉ. SENTENÇA MANTIDA. [...] III.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
700
Consulta Eletronicamente

Razões de decidir. Preliminares afastadas. 3.1. Vício de fundamentação ou error in procedendo não verificado. Questão relacionada ao ato administrativo de realinhamento da via pública que, embora não tenha sido expressamente apreciado na sentença, não influencia no resultado do julgamento. 3.2. Inocorrência de cerceamento de defesa. Cópia do ato administrativo de realinhamento da via pública que poderia ser obtido junto ao órgão municipal pela própria interessada. A expedição de ofício, pelo Juízo, para obtenção de documentos perante órgão público pressupõe demonstração de impossibilidade de obtenção pela via administrativa ou por meios próprios, o que não ocorreu. Documento desinfluente para o julgamento do caso. 3.3. Alegações de ilegitimidade passiva ad causam e de incompetência do Juízo que não prosperam. Documentos que instruem a inicial e a contestação demonstram que o imóvel serviente é de propriedade da ré. Ausência de elemento indiciário de que a passagem ocorra por terra pertencente ao Município de Itaperuna. 4. Elementos dos autos evidenciam o esbulho possessório praticado pela ré, que inviabiliza a continuidade do uso da servidão de passagem tradicionalmente utilizada pelos autores. 5. Ato do Município de Itaperuna de autorização do realinhamento da via pública que não interfere na passagem tradicionalmente utilizada pelos autores. 6. Depoimento pessoal do representante legal da ré confirma que o acesso à propriedade dos autores sempre ocorreu pela servidão de passagem, sem oposição. Aquisição do imóvel há mais de 40 (quarenta) anos. Acordo não verbal estabelecido entre as partes, com concordância tácita, pelo proprietário do imóvel serviente. 7. Utilização da estrada para entrada de caminhões, que acessam o curral para o manejo dos bois de corte mantidos na propriedade, além de passagem para os empregados. 8. Restrição de acesso motivada pela intenção de lotear o terreno (imóvel serviente) ou construir um empreendimento na área adjacente ao Condomínio Bela Aurora. **9. Existência de outro acesso ao imóvel dos autores que não afasta a pretensão de se manter a servidão de passagem. A servidão de passagem não depende da falta absoluta de saída, como ocorre na passagem forçada, que se refere ao direito de vizinhança para imóveis encravados (sem saída).** 10. Possibilidade de se reconhecer a prescrição aquisitiva da servidão de passagem, com a declaração judicial, para registro na matrícula do imóvel, desde que a servidão seja aparente (visível, como estradas ou pontes) e exercida de forma contínua e pacífica por 10 anos, se o possuidor tiver título e de 20 (vinte) anos, caso não o tenha. Art. 1.379, do CC/02. 11. Autores comprovam a posse mansa, pacífica e contínua

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
701
Carimbo Eletronicamente

sobre a servidão de passagem aparente, há mais de 40 (quarenta) anos, estando presentes os requisitos para se declarar a usucapião extraordinária. IV. Dispositivo NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.

(0014292-09.2020.8.19.0026 - APELAÇÃO. Des(a). MARIA CELESTE PINTO DE CASTRO JATAHY - Julgamento: 23/06/2026 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL))

Nota-se, diante do conjunto probatório e dos fatos narrados nos autos, que o caso em análise se trata de hipótese de servidão de passagem, prevista nos artigos 1.378 a 1.389 do Código Civil. Isso porque a autora afirma que há passagem pelo imóvel de outra vizinha, o que comprova a inexistência de encravamento do seu bem.

Cuida-se, pois, de direito real sobre coisa alheia, por meio do qual por meio do qual se atribui determinada utilidade/comodidade a um imóvel pela utilização de imóvel pertencente a terceiro, impondo-se o dever de não embaraçar o exercício legítimo da servidão, nos termos do art. 1.383 do Código Civil.

Pois bem.

Como todo direito real limitado, o exercício da servidão de passagem deve observar os princípios que regem o direito de propriedade, em especial sua função social, garantindo o uso adequado do bem.

No caso, a apelante admitiu, em audiência, que o muro havia sido construído há aproximadamente dez anos, circunstância considerada pelo juízo sentenciante para reconhecer a extinção da servidão pelo não uso, nos termos do art. 1.389, III, do CC.

Nesse sentido, o art. 1.389, inciso III, do Código Civil, é expresso ao dispor que **a servidão se extingue pelo não uso durante dez anos contínuos**, sendo facultado ao dono do prédio serviente fazê-la cancelar.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
702
Carimbado Eletronicamente

Ora, não sendo exercido o direito real em razão da inércia do seu titular, "*presume-se sua inutilidade e perda da função social para o qual foi orientado, não se justificando a permanência da servidão*" (FARIAS, Cristiano Chaves de. Manual de Direito Civil – Volume Único / Cristiano Chaves de Farias, Felipe Braga Neto e Nelson Rosenvald – 8. Ed., São Paulo: Editora JusPodivm, 2023).

A apelante afirma que a interrupção do uso da passagem não decorreu de abandono voluntário ou desinteresse, mas de obstáculo físico criado unilateralmente pelo próprio réu, que fechou a servidão com a construção de um muro e de uma garagem. Sustenta, ainda, que consentiu com as obras por confiar na promessa do tio de construir uma nova escada de acesso, promessa que não teria sido cumprida.

Contudo, a mera expectativa de construção de passagem alternativa, desacompanhada de qualquer ato concreto de utilização do imóvel serviente, não possui o condão de afastar a caracterização do desuso prolongado, nem de obstar a extinção da servidão.

A extinção pelo não uso não pressupõe renúncia expressa ao direito, bastando a demonstração do desuso pelo período legalmente estabelecido. Nesse contexto, a alegação de que o impedimento foi imposto não se mostra suficiente para infirmar a conclusão da sentença, diante do prolongado período em que a passagem permaneceu sem utilização.

Nesse sentido, a jurisprudência deste c. Tribunal de Justiça:

> DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. SERVIDÃO DE PASSAGEM PARA IMPLANTAÇÃO DE LINHA FERROVIÁRIA. EXTINÇÃO. DESUSO POR PRAZO SUPERIOR A DEZ ANOS. ART. 1.389, III, DO CÓDIGO CIVIL. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA. RECURSO NÃO PROVIDO. I - CASO EM EXAME Trata-se de apelação interposta em face da sentença que julgou procedente pedido de cancelamento de servidão de passagem instituída para implantação de ramal ferroviário, reconhecendo sua extinção em razão do desuso por período superior a dez anos. II - QUESTÃO EM DISCUSSÃO Discute-se acerca da admissibilidade do recurso quanto a

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
703
Carimbado Eletronicamente

pedido de restituição de valores pagos a título de servidão onerosa e da legitimidade ativa da Autora para pleitear o cancelamento da servidão, assim como sobre a possibilidade de extinção da servidão de passagem pelo desuso. III - RAZÕES DE DECIDIR 1. Inicialmente, não se conhece do pedido de restituição de valores pagos a título de servidão onerosa, por se tratar de inovação recursal. 2. Comprovada a titularidade dominial do imóvel serviente, rejeita-se a preliminar de ilegitimidade ativa. 3. A controvérsia restringe-se à servidão de passagem, não abrangendo servidão de aqueduto, sendo impertinente qualquer discussão sobre sua utilização. 4. A cláusula contratual de irrevogabilidade ou irretratabilidade não afasta a causa legal de extinção da servidão pelo desuso do imóvel serviente. **5. O laudo pericial é conclusivo quanto à inexistência de utilização da servidão de passagem por período superior a dez anos, não tendo a prova oral produzida em audiência se mostrado apta a infirmar suas conclusões, limitando-se a apontar supostas inconsistências técnicas que não afastam a constatação do desuso prolongado. 6. Verificado o não uso da servidão pelo decurso de mais de dez anos, impõe-se o reconhecimento da extinção da servidão de passagem, nos termos do art. 1.389, III, do Código Civil.** Dispositivos relevantes citados: Artigos 1.378 e 1.389, caput, e inciso III, do C.C.; Art. 85, § 11, do C.P.C.; art. 710, III, do Código Civil de 1916. Jurisprudência citada: 0023901-38.2013.8.19.0001 - APELAÇÃO. Des(a). RICARDO ALBERTO PEREIRA - Julgamento: 02/10/2019 - VIGÉSIMA CÂMARA CÍVEL.

(0000677-94.2009.8.19.0071 - APELAÇÃO. Des(a). MAFALDA LUCCHESE - Julgamento: 28/04/2026 - VIGESIMA PRIMEIRA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 19ª CÂMARA CÍVEL))

APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS DE TERCEIRO. CUMPRIMENTO DE SENTENÇA. AÇÃO DEMOLITÓRIA. MURO ERGUIDO EM SERVIDÃO DE PASSAGEM REGISTRADA NA CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS DOS IMÓVEIS. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. IRRESIGNAÇÃO DO EMBARGANTE. NECESSIDADE DE CITAÇÃO DO CÔNJUGE COPROPRIETÁRIO DO IMÓVEL PARA INTEGRAR A RELAÇÃO PROCESSUAL NA AÇÃO DEMOLITÓRIA QUE NÃO FOI OBSERVADA. PRECEDENTES DO C. STJ TRAZIDOS NA SENTENÇA QUE SE APLICAM APENAS AOS CASOS EM QUE A OBRA ESTIVER EM DESACORDO COM A LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA OU

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
704
Carimbado Eletronicamente

AMBIENTAL, O QUE NÃO É O CASO. APLICABILIDADE DO ART. 73 §1º, I, DO CPC. AÇÃO REAL IMOBILIÁRIA. IMPOSSIBILIDADE DE ANULAÇÃO DA SENTENÇA PELA VIA DOS EMBARGOS DE TERCEIROS, ADOTADA PELO EMBARGANTE EM CUMPRIMENTO À DETERMINAÇÃO DE EMENDA À INICIAL NA ORIGEM. INOCORRÊNCIA DA ALEGADA PRESCRIÇÃO INTERCORRENTE PARA EXECUTAR A OBRIGAÇÃO DE FAZER. ACOLHIMENTO DA PRELIMINAR DE DECADÊNCIA ARGUIDA PELO EMBARGANTE. IN CASU, A EMBARGADA ADMITE QUE ADQUIRIU O IMÓVEL DE FUNDOS (PRÉDIO DOMINANTE) EM 1992, COM A SERVIDÃO DE PASSAGEM REGISTRADA NA CERTIDÃO DE ÔNUS REAIS DO IMÓVEL NA LARGURA DE 2,60M, O QUE DIVERGIA DA SITUAÇÃO FÁTICA, ANTE A EXISTÊNCIA DE MURO DIVIDINDO A SERVIDÃO NA METADE DE SUA LARGURA. **AJUIZAMENTO DA AÇÃO SOMENTE EM 2011, APÓS O DESUSO DA METADE DA ÁREA DA SERVIDÃO POR PELO MENOS 19 (DEZENOVE) ANOS. IMÓVEL DA FRENTE (PRÉDIO SERVIENTE) ADQUIRIDO PELO EMBARGANTE NO ANO DE 2008, COM O MURO JÁ CONSTRUÍDO. EXTINÇÃO DA SERVIDÃO DE PASSAGEM, EM RELAÇÃO À PARTE DA SERVISÃO EXCLUÍDA PELO MURO (METADE), QUE SE OPEROU APÓS DEZ ANOS CONSECUTIVOS SEM USO PELO IMÓVEL DE FUNDOS. INTELIGÊNCIA DO ART. 1.389, III, DO CPC**. REFORMA DA SENTENÇA QUE SE IMPÕE. EMBARGOS QUE SE JULGAM PROCEDENTES PARA EXCLUIR A CONSTRIÇÃO SOBRE O IMÓVEL OBJETO DA LIDE, AFASTANDO A OBRIGAÇÃO DE FAZER CONTIDA NA AÇÃO DEMOLITÓRIA Nº 0033959-26.2011.8.19.0210, DE AUTORIZAÇÃO PARA DERRUBADA DO MURO DIVISÓRIO. INVERSÃO DO ÔNUS DA SUCUMBÊNCIA. CONHECIMENTO E PROVIMENTO DO RECURSO.

(0009851-44.2022.8.19.0210 - APELAÇÃO. Des(a). LUIZ HENRIQUE OLIVEIRA MARQUES - Julgamento: 26/02/2026 - VIGESIMA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 11ª CÂMARA CÍVEL))

Desse modo, a autora não se desincumbiu do ônus de provar o fato constitutivo de seu direito (art. 373, I, CPC), devendo ser mantida a sentença nos termos em que proferida. Ausentes os requisitos do art. 561 do CPC, impõe-se o reconhecimento de que a autora, ora apelante, não logrou comprovar o direito possessório alegado, o que conduz à improcedência da ação.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
705
Carimbado Eletronicamente

Diante do exposto, **voto no sentido de conhecer parcialmente do recurso, e naquilo que foi conhecido, negar-lhe provimento**, mantendo a sentença tal como proferida. Mantenho os honorários no percentual de 15% (quinze por cento) fixados em sentença, já que, diante da complexidade da causa, não merece majoração ou fixação no patamar máximo.

Rio de Janeiro, na data da assinatura digital.

ALESSANDRO OLIVEIRA FELIX
DESEMBARGADOR RELATOR

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ