Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
474
Carimbado Eletronicamente

Apelação nº **0036595-76.2013.8.19.0021**

1º Apelante: **MARLY GONZALEZ CASCELLI**

2º Apelante: **ROBSON MARCOLINO DE CARVALHO**

Apelados: **OS MESMOS**

Relator **Des. SÉRGIO RICARDO DE ARRUDA FERNANDES**

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO POSSESSÓRIA C/C INDENIZAÇÃO DE DANOS MORAIS. SERVIDÃO DE PASSAGEM. TURBAÇÃO. EMBARAÇO AO EXERCÍCIO DA SERVIDÃO. PROVA FOTOGRÁFICA E PERICIAL. DANOS MORAIS. CABIMENTO. VALOR INDENIZATÓRIO. RAZOABILIDADE. SÚMULA 343/TJRJ. PEDIDO INIBITÓRIO PARA IMPEDIR USO PELO PRÉDIO SERVIENTE. IMPOSSIBILIDADE. TUTELA POSSESSÓRIA. CABIMENTO. RECURSO DO RÉU DESPROVIDO. RECURSO DA AUTORA PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME

Apelações cíveis interpostas em ação judicial envolvendo servidão de passagem existente no imóvel do réu (prédio serviente) em favor do imóvel da autora (prédio dominante), na qual se discute turbação ao exercício do direito de uso, conservação e manutenção da servidão, bem como a condenação do réu ao pagamento de danos morais e a pretensão da autora de majoração do *quantum* indenizatório e de imposição de tutela inibitória para impedir o uso da passagem pelo réu.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

Há três questões em discussão: (i) definir se houve turbação da posse da autora sobre a servidão de passagem praticada pelo réu; (ii) estabelecer se é cabível indenização por danos morais em razão da conduta abusiva e, em caso positivo, se o valor fixado deve ser alterado; (iii) determinar se é possível impedir o réu de utilizar a servidão, ou se deve ser assegurado o uso limitado às necessidades do prédio dominante.

III. RAZÕES DE DECIDIR

SERGIO RICARDO DE ARRUDA FERNANDES:16075 Assinado em 30/06/2026 12:43:45
Local: GAB. DES SERGIO RICARDO DE ARRUDA FERNANDES

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
475
Carimbado Eletronicamente

O proprietário do prédio serviente não pode embaraçar o exercício legítimo da servidão, nos termos do art. 1.383 do Código Civil.
A servidão de trânsito, ainda que não titulada, quando aparente e permanente, admite proteção possessória, conforme Súmula 415 do STF.
As fotografias juntadas demonstram abertura indevida de buraco na parede de acesso à servidão, além de sinais de umidade e vazamento provenientes do imóvel do réu, afetando a passagem.
O conjunto probatório evidencia deterioração estética e falta de conservação na área correspondente à servidão, atribuída ao descuido do réu.
A prova pericial constata que o réu realizou ligação indevida de águas pluviais na caixa de esgoto, com potencial de transbordamento para a servidão, além de direcionar o dreno de ar condicionado para a passagem, ocasionando gotejamento.
O laudo pericial conclui pela necessidade de readequação das instalações para adequação a padrões normativos e boas práticas de vizinhança, confirmando conduta abusiva do réu.
A conduta do réu configura turbação à posse da autora sobre a servidão de passagem, legitimando tutela possessória.
O art. 555, I, do CPC autoriza a cumulação da tutela possessória com indenização por danos decorrentes de ameaça, turbação ou esbulho, ainda que relacionada a servidão.
Os transtornos suportados pela autora ultrapassam mero aborrecimento, considerando as tentativas frustradas de resolução extrajudicial, o registro de boletim de ocorrência e a necessidade de ajuizamento da demanda diante da obstrução ao direito de habitação.
A indenização por danos morais fixada em R$ 5.000,00 mostra-se proporcional e razoável, não comportando modificação, conforme Súmula 343 do TJRJ.
A pretensão da autora de impedir o uso da servidão pelo réu não prospera, pois o acesso é necessário para manutenção do imóvel serviente e para leitura de medidores por concessionárias.
O exercício da servidão deve se restringir às necessidades do prédio dominante, evitando-se agravar o encargo ao prédio serviente, conforme art. 1.385 do Código Civil.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
476
Carimbado Eletronicamente

É cabível impor ao réu obrigação de se abster de turbar o uso da servidão pela autora, com cominação de multa a ser fixada pelo juízo de origem.

IV. DISPOSITIVO E TESE
Recurso do réu desprovido. Recurso da autora parcialmente provido.

Teses de julgamento:

O proprietário do prédio serviente não pode embaraçar o exercício legítimo da servidão de passagem, sendo cabível proteção possessória diante de turbação comprovada.

A turbação ao exercício de servidão de trânsito pode gerar indenização por danos morais quando os transtornos ultrapassam o mero dissabor, sendo mantido o *quantum* fixado se observado o critério de razoabilidade.

O exercício da servidão deve ser limitado às necessidades do prédio dominante, sendo incabível impedir o uso pelo prédio serviente quando necessário à manutenção e acesso técnico, cabendo obrigação de não turbar o uso pela parte titular do direito.

Após examinada, relatada e discutida a matéria objeto da impugnação recursal, **ACORDAM** os Desembargadores que integram a 10ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade, em negar provimento à apelação interposta pela parte ré (2º Apelante) e dar parcial provimento à apelação interposta pela parte autora (1ª Apelante).

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
477
Carimbado Eletronicamente

Trata-se de recursos de apelação interpostos pelas partes em face da r. sentença de procedência parcial da pretensão deduzida na inicial, cujo dispositivo foi proferido nos seguintes termos (index 416):

> "ISTO POSTO, julgo parcialmente procedentes os pedidos, nos termos do artigo 487, I, do CPC, para:
>
> I - Determinar que o réu proceda às obras necessárias para a desfazer a instalação existente de água pluvial, de modo a direcionar tais águas para destino correto, evitando a sua ligação à caixa de esgotos, no prazo de 60 dias, sob pena de multa diária de R$ 500,00, limitada inicialmente em R$ 50.000,00;
>
> II - Determinar que o réu proceda à manutenção e limpeza adequada das caixas de gordura e esgoto, de modo a evitar entupimentos, sob pena de multa a ser fixada em caso de execução por conta de tal evento; e
>
> III - Condenar a parte ré ao pagamento de R$ 5.000,00 (cinco mil reais) a título de reparação por dano moral, acrescidos de correção pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC deduzida de correção monetária, a contar da citação até a publicação desta sentença e, a partir desta, de correção apenas pela taxa referencial do Sistema Especial de Liquidação e de Custódia - SELIC.
>
> Tendo em vista a sucumbência recíproca, condeno o réu ao pagamento de metade das custas do processo e de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre a metade do valor da causa.
>
> Condeno a parte autora ao pagamento de metade das custas do processo e de honorários advocatícios que fixo em 10% sobre metade do valor da causa.
>
> Observe-se a gratuidade de justiça deferida."

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
478
Carimbado Eletronicamente

Em suas razões recursais (index 430), a parte autora pugna pela reforma do *decisum* para condenar o Réu a se abster de usar a servidão; e para majorar a verba indenizatória fixada a título de danos morais, passando ao valor de R$ 15.000,00.

Para tanto, sustenta que seu imóvel possui servidão de passagem, a qual também serve ao imóvel do Réu. Relata que o Réu vem causando obstáculos ao bom uso da servidão e impedindo a realização de obras necessárias à sua conservação. Ressalta que o Réu fez um buraco na parede de seu imóvel, que é contíguo à servidão de passagem, de modo que toda água suja de seu quintal e detritos de animais foram despejados nesta. Salienta, ainda, que as saídas de água do ar condicionado instalado no imóvel do Réu estão voltadas para a servidão. Aduz que há transbordos da caixa de esgoto do Réu para a servidão. Alega que o Réu deve ser impedido de usar a servidão, já que possui outro acesso à sua residência, considerando sua conduta abusiva. Requer a majoração do *quantum* indenizatório de danos morais.

Por sua vez, em seu apelo (index 442), o Réu pleiteia a reforma da sentença a fim de julgar improcedentes os pedidos.

Para tanto, sustenta que a Autora não logrou comprovar suas alegações, assim como não demonstrou qualquer ofensa aos direitos de personalidade. Afirma que não pode ser restringido no seu direito de propriedade, na medida em que necessita acessar a servidão para realizar manutenção regular de

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
479
Carimbado Eletronicamente

sua residência, tais como, caixas de esgoto e pluvial, relógio medidor de eletricidade etc.

As partes apresentaram contrarrazões (index 450 e 456).

É o relatório.

VOTO.

Os recursos devem ser conhecidos, vez que presentes os requisitos de admissibilidade.

Inicialmente, passa-se ao exame das razões deduzidas pelo Réu em seu apelo.

Da análise dos autos, infere-se a existência de servidão de passagem inserida no imóvel da parte ré (prédio serviente), em benefício do imóvel da parte autora (prédio dominante).

Como cediço, o dono do prédio dominante tem o direito de uso e geralmente cuida da manutenção da servidão, enquanto o proprietário do serviente não pode impedir o uso.

É que se infere da dicção do artigo 1.383 do Código Civil:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
480
Carimbado Eletronicamente

> "Art. 1.383. O dono do prédio serviente não poderá embaraçar de modo algum o exercício legítimo da servidão."

O objetivo da servidão é proporcionar utilidade ou comodidade ao prédio dominante, ainda que se trate tão somente de acesso, melhorando ou mesmo facilitando as condições relativas à sua utilização pelo proprietário/possuidor.

Neste sentido:

> AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DIREITOS REAIS. USUCAPIÃO. SERVIDÃO APARENTE. REQUISITOS LEGAIS.
> 1. **A servidão é o direito real pelo qual o proprietário vincula o imóvel serviente a proporcionar determinada utilidade a outro imóvel, denominado dominante, pertencente a terceiro**. Nessa dinâmica, há o exercício tolerado de quase-posse, atuando com animus domini dirigido à própria servidão, e não à propriedade do bem serviente. Precedente.
> 2. Os requisitos legais para usucapião de servidão aparente não se confundem com aqueles exigidos para usucapião da propriedade plena, fazendo-se necessário o rejulgamento da lide pelo Tribunal de origem.
> 3. Agravo conhecido para conhecer do recurso especial e dar-lhe parcial provimento.
> (AREsp n. 2.591.576/SP, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, julgado em 1/12/2025, DJEN de 4/12/2025.)

Não é demais lembrar que o direito de aproveitamento positivo pelo titular do prédio dominante sobre o prédio serviente configura situação fática passível de proteção possessória, independentemente de estar encravado o imóvel, ou mesmo registrada a servidão junto à matrícula do imóvel serviente.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Sobre o tema, o enunciado 415 da Súmula da jurisprudência do STF, segundo a qual "*Servidão de trânsito não titulada, mas tornada permanente, sobretudo pela natureza das obras realizadas, considera-se aparente, conferindo proteção possessória*".

Pois bem. O quadro probatório delineado nos autos demonstra que o Réu causou embaraços ao direito de uso, conservação e manutenção da servidão pela Autora.

É o que se depreende das fotografias indexadas às pastas 18 e 86. Nestas, vê-se que o Réu abriu um buraco na parede que dá acesso à servidão, sendo possível identificar manchas de umidade e vazamento provenientes de seu imóvel.

Outrossim, é possível perceber que uma das paredes da servidão de passagem encontra-se pintada, enquanto a parede lateral da casa do Réu, também integrante da servidão, está em péssimo estado de conservação; o que, por óbvio, prejudica a estética do local.

Ademais, a prova pericial corrobora a tese autoral.

Neste ponto, o *expert* do Juízo ressaltou que o Réu, de forma indevida, efetuou a ligação de águas pluviais na caixa de esgoto, o que, ocasionalmente, pode gerar transbordos para a servidão; além de direcionar o dreno do ar condicionado de seu imóvel para a passagem, provocando gotejamento.

Deste modo, o perito destacou que as ligações de águas pluviais, bem como o dreno do ar condicionado devem ser readequados, de forma a serem compatibilizados com os padrões normativos e com as boas práticas de vizinhança (v. index 339 – p.e. 19).

Como bem ressaltado pelo r. Juízo de origem na sentença: "*Trata-se de fatores que merecem destaque para que se mostre evidente o descuido do réu com a servidão em questão, restando evidente que sua conduta se mostra abusiva*."

Portanto, é forçoso concluir que o Réu turbou a posse da Autora em relação à servidão de trânsito.

No que concerne à insurgência do Réu em relação à condenação ao pagamento de indenização a título de danos morais, melhor sorte não lhe assiste.

Isto porque, em consonância com o disposto no artigo 555, I do Código de Processo Cível[1], ao possuidor lesado pela ameaça, turbação ou esbulho, ainda que adstrito à servidão de passagem, é franqueado cumular ao pedido de tutela possessória a pretensão atinente aos danos experimentados a partir da conduta abusiva imputada à parte ré.

[1] "Art. 555. É lícito ao autor cumular ao pedido possessório o de:

I - condenação em perdas e danos;"

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
483
Carimbado Eletronicamente

Destarte, a turbação praticada pela parte ré traz como consequência o reconhecimento da indenização relativa aos prejuízos experimentados pela parte autora, ainda que exclusivamente morais.

Neste contexto, os transtornos sofridos pela Autora ultrapassam a esfera do mero dissabor, notadamente diante do fato de que a mesma tentou, sem êxito, ver seu direito de servidão respeitado, inclusive tendo que realizar boletim de ocorrência ante as importunações cometidas pelo Réu (v. index 18 – p.e. 10) e ajuizar a presente demanda, haja vista a obstrução do exercício do direito fundamental de habitação.

Assim, patente a existência do dever indenizatório a título de danos morais, não merecendo reforma a sentença neste ponto.

Nesse aspecto, tem-se que a verba compensatória arbitrada na r. sentença pelo MM. Juízo de origem, na ordem de R$ 5.000,00 (cinco mil reais), mostra-se proporcional, razoável e condizente com o caso em questão.

Ademais, aplica-se ao caso o verbete da súmula 343/TJRJ:

> "A verba indenizatória do dano moral somente será modificada se não atendidos pela sentença os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade na fixação do valor da condenação"

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
484
Carimbado Eletronicamente

Por oportuno, pelos motivos acima expostos, rejeita-se o pleito deduzido pela Autora em seu recurso de apelação, concernente à majoração da verba indenizatória de danos morais.

De igual forma, não merece prosperar a pretensão inibitória defendida pela Autora, de molde a impedir que o Réu se utilize da servidão de trânsito.

Assim porque, como ressaltado pelo perito, é fundamental o acesso do Réu à servidão, tanto para eventuais manutenções em seu imóvel, tais como obras e limpezas de caixas de gordura e esgoto, quanto para permitir a leitura do relógio medidor de eletricidade e hidrômetro pelas concessionárias de serviços públicos.

Aliás, assim dispõe o artigo 1.385 do Código Civil:

> "Art. 1.385. Restringir-se-á o exercício da servidão às necessidades do prédio dominante, evitando-se, quanto possível, agravar o encargo ao prédio serviente." (grifado)

Todavia, o pedido da parte autora deve prosperar no tocante à tutela possessória deduzida na inicial, de forma que o Réu se abstenha de causar turbação no direito de uso da servidão pela mesma, sob pena de multa a ser fixada pelo r. Juízo de origem.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
485
Carimbado Eletronicamente

Por conta de tais considerações, nega-se provimento à apelação interposta pela parte ré e dá-se parcial provimento à apelação interposta pela parte autora tão somente para condenar o Réu na obrigação de se abster de turbar a posse e o direito de uso da servidão pela Autora, sob pena de multa a ser fixada pelo r. Juízo de origem.

Por fim, elevam-se os honorários advocatícios de sucumbência fixados na instância de origem devidos pela parte ré, em 2%, por força do artigo 85, § 11 do CPC, observada a gratuidade de justiça.

Rio de Janeiro, 25 de junho de 2026.

Sérgio Ricardo de Arruda Fernandes
Desembargador

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ