APELAÇÃO CÍVEL Nº 0009714-19.2010.8.19.0037

APELANTE : DANIEL PROSPE SILVA THURLER
APELADO : MARIA CHIRLEY DE FREITAS SANTOS
RELATOR : DES. PAULO SÉRGIO PRESTES DOS SANTOS

1ª Vara Cível de Nova Friburgo
Juiz: Dr. Edison Ponte Burlamaqui

A C Ó R D Ã O

Apelação cível. Direito Civil. Direito de Vizinhança. Ação obrigacional. Prática de ato violador do exercício regular de servidão de passagem, com a consequente imposição de obrigações. Decadência. Autos que não discutem direito de vizinhança *stricto sensu*, no sentido de uma emanação lesiva oriunda do imóvel do réu. Espécie que versa sobre tutela do exercício das servidões, prevista no arts. 1.380 a 1.386 do Código Civil, sujeita ao prazo prescricional geral do art. 206 da codificação civil. Demanda apta a prosseguimento. Mérito. Servidão. Limitação ao direito de propriedade alheio em proveito de outrem em meio ao estabelecimento de uma relação de dependência do dominante com o serviente, justificada por uma necessidade, utilidade ou proveito. Impossibilidade de o dono do prédio serviente embaraçar o exercício legítimo da servidão. Inteligência dos arts. 1.378 e 1.383 do Código Civil. Caso concreto. Prova pericial conclusiva no sentido do desrespeito à servidão estabelecida no local. Tese de ausência de prejuízo que não se sustenta, à vista da indevida tapagem parcial da propriedade da demandante e da irrelevância da ocorrência de dano ou a existência de culpa ou dolo em sede de tutela de remoção do ilícito. Prejuízo que nada mais é que um desdobramento puramente eventual ou casuístico do ato contrário ao direito que o requerente tenciona fazer cessar. Inteligência do art. 497, parágrafo único do Código de Processo Civil. Demolição da construção irregular que tem amparo no art. 1.312 do Código Civil, aplicado por analogia. Efetivação da obrigação de fazer. Cominação de penalidade por meio da técnica de astreintes que tem função coercitiva visando a efetivação da tutela jurisdicional, podendo o juiz se valer da prolação de ordens cogentes a serem observadas pelas partes, tal como lhe assegura o art. 139, IV da codificação processual. Manutenção da sentença. Desprovimento do recurso.

PAULO SERGIO PRESTES DOS SANTOS:9661 Assinado em 09/07/2026 12:22:33
Local: GAB. DES PAULO SERGIO PRESTES DOS SANTOS

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
257
Carimbado Eletronicamente

Vistos, relatados e decididos estes autos da Apelação Cível nº 0009714-19.2010.8.19.0037, em que é Apelante DANIEL PROSPE SILVA THURLER e Apelado MARIA CHIRLEY DE FREITAS SANTOS.

A C O R D A M os Desembargadores da Nona Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro em apreciar o recurso nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de Ação Obrigacional proposta por **MARIA CHIRLEY DE FREITAS SANTOS** em face de **DANIEL PROSPE SILVA THURLER** alegando que o réu, na condição de seu vizinho, construiu uma rampa para uso próprio dentro da rua em que localizados os imóveis dos litigantes, às margens da residência da autora. Aduz que se trata de área de uso comum de todos os moradores do local e que o réu utiliza a rampa para lavar seu veículo, o que teria causado transtornos à demandante pois a água escoa para sua propriedade, assim como as águas pluviais, ocasionando infiltrações em seu terreno. Sustenta que a rampa foi objeto de fiscalização pela municipalidade, que constatou a irregularidade da construção. Como fundamentos de sua pretensão, sustenta, em síntese: *(i)* a construção da rampa em área comum, sem anuência dos demais coproprietários; *(ii)* a existência de escoamento de águas provenientes da rampa para o imóvel da autora, causando prejuízos; *(iii)* a constatação, em processo administrativo, de que a obra somente poderia ser realizada com a concordância dos demais proprietários. Pretende seja o réu condenado a desfazer a rampa construída na servidão de uso comum em frente à sua residência e em confrontação com o imóvel da autora, às suas expensas, sob pena de imposição de multa diária em caso de descumprimento

Contestação às fls. 57/69 alegando, em síntese: ilegitimidade ativa; decadência do direito de exigir a demolição; prescrição; inexistência de prejuízo decorrente da obra; melhoria na servidão.

Laudo pericial às fls. 94/98.

Sentença às fls. 215/218, julgando procedente o pedido autoral para condenar o réu a realizar a demolição da rampa, conforme indicado no laudo pericial, no prazo de 60 dias, sob pena de multa diária pelo descumprimento. Em suas razões de decidir, asseverou o julgador: que as alegações de decadência e prescrição devem ser rejeitadas, pois a ação de obrigação de fazer decorrente do direito de vizinhança prescreve em 10 anos, não havendo prova de que a construção fora realizada em período anterior ao prazo prescricional; que o processo administrativo de fiscalização realizado pela prefeitura data de 2009, indicando que a construção não fora realizada há mais de 10 anos; que o julgamento antecipado da lide é possível, pois não há necessidade de outras provas; que o Código Civil assegura ao proprietário o direito de fazer cessar interferências prejudiciais à segurança, sossego e saúde; que o ônus da prova incumbe ao autor quanto ao fato constitutivo do direito e ao réu quanto à existência de fato impeditivo, modificativo ou extintivo; que a perícia atestou a existência de irregularidades na construção da rampa, bem como o escoamento de águas para o imóvel da autora; e que a prova testemunhal não foi suficiente para desconstituir as conclusões do perito.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
258
Carimbado Eletronicamente

Apela a parte ré às fls. 228/233, pela reforma integral da sentença, reeditando a tese da defesa.

Pelo apelado não foram oferecidas contrarrazões, conforme certificado à fl. 236.

É o RELATÓRIO.

VOTO

Conheço o recurso uma vez que presentes os seus requisitos de admissibilidade.

Cinge-se a controvérsia a apurar prática de ato violador do exercício regular de servidão de passagem, com a consequente imposição de obrigações.

De início, **REJEITA-SE** a prejudicial de decadência. Os autos não discutem direito de vizinhança *stricto sensu* — isto é, uma emanação lesiva oriunda do imóvel do réu — razão pela qual a tutela da controvérsia não está no art. 1.302 do Código Civil, que prevê o prazo de ano e dia para exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o prédio do interessado. A espécie versa sobre tutela do exercício das servidões, prevista no arts. 1.380 a 1.386 do Código Civil, sujeita ao prazo prescricional geral do art. 206 da codificação civil, razão pela qual a demanda se mostra apta a prosseguimento.

No mérito propriamente dito, tem-se que da análise dos autos verifica-se que não assiste razão ao recorrente.

A legislação civil assegura ao proprietário a possibilidade de edificar em seu imóvel as construções que desejar, desde que respeitadas as limitações a isto pertinentes, como a função social, as normas de direito privado, os regramentos administrativos como o são as posturas municipais, as disposições convencionais e os direitos de vizinhança na forma das normas de regência. Neste sentido confira-se a regra geral inserta no Código Civil, *in verbis*:

> **Art. 1.299.** O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.

Não por outra razão, o direito de vizinhança cria para o proprietário o dever de arcar com a responsabilidade pelos danos decorrentes do exercício nefasto da propriedade. Confira-se a norma de regência no Código Civil, *in verbis*:

> **Art. 1.277.** O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
259
Carimbado Eletronicamente

> Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas,

Se assim o é, no tocante a empreitadas construtivas, a legislação estabelece limitações decorrentes do direito de propriedade alheio, determinando que o proprietário se abstenha de exercer seu direito em prejuízo de outras pessoas.

A servidão, ainda que aparente, é uma limitação ao direito de propriedade alheio em proveito de outrem em meio ao estabelecimento de uma relação de dependência do dominante com o serviente, justificada por uma necessidade, utilidade ou proveito, nos exatos termos do que dispõe o Código Civil, *in verbis*:

> **Art. 1.378.** A servidão proporciona utilidade para o prédio dominante, e grava o prédio serviente, que pertence a diverso dono, e constitui-se mediante declaração expressa dos proprietários, ou por testamento, e subseqüente registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Se assim o é, recai sobre a demandada a abstenção prevista na codificação civil, *in verbis*:

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

Fixadas estas premissas, tem-se que o exercício regular do direito de propriedade, ainda que de alguma forma restringido pela servidão, importa uma atuação de acordo com o ordenamento jurídico e nos limites permitidos pela lei, de modo que ao agente não é dado atuar de modo excessivo ou violador de direito alheio, sob pena de tornar seu comportamento abusivo e desconforme com seus próprios fins e com a cláusula geral de boa-fé objetiva.

No caso em tela, a prova pericial foi conclusiva no sentido do desrespeito à servidão estabelecida no local, *in verbis*:

> **DA RAMPA**
>
> **Trata-se de uma rampa construída pelo réu no final da servidão para acesso ao imóvel de sua propriedade (lote nº 10), sendo a rampa pavimentada por concreto, conforme fotos de fl. 78, destacando:**
>
> **- A servidão é atendida por iluminação pública, telefonia, rede pública de água da concessionária com medidores e serviços do correio,**
>
> **- De acordo com a certidão de fl. 37 a planta de frações ideais foi aprovada em 22/05/1989 pelo processo nº 4554/89, fls. 71/75, tratando-se a servidão de área comum dos proprietários.**
>
> (...)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
260
Carimbado Eletronicamente

II - 1 - Quesitos da autora de fl. 43 dos autos.

QUESITO 1
Que esclareça o Expert se a rampa foi construída em área de uso comum da servidão;

RESPOSTA
Sim;

(...)

QUESITO 4
Que esclareça o Expert se a construção da rampa impedirá ou dificultara o acesso aos fundos do terreno da Autora em caso de instalação de um portão, na extensão na parte em que a rampa confronta com o muro da Autora;

RESPOSTA
Sim;

Para além disto, não se sustenta a tese de ausência de prejuízo em desfavor da parte autora, uma vez que ocorreu indevida tapagem parcial da propriedade da demandante. Ademais, na tutela de remoção do ilícito é irrelevante a ocorrência de dano ou a existência de culpa ou dolo, pois o prejuízo nada mais é que um desdobramento puramente eventual ou casuístico do ato contrário ao direito que o requerente tenciona fazer cessar. A cognição limitada que é própria dessa técnica de tutela do direito material observa, no plano horizontal, a previsão contida no art. 497, parágrafo único do Código de Processo Civil, *in verbis*:

> **Art. 497.** Na ação que tenha por objeto a prestação de fazer ou de não fazer, o juiz, se procedente o pedido, concederá a tutela específica ou determinará providências que assegurem a obtenção de tutela pelo resultado prático equivalente.
> Parágrafo único. **Para a concessão da tutela específica destinada a inibir a prática, a reiteração ou a continuação de um ilícito, ou a sua remoção, é irrelevante a demonstração da ocorrência de dano ou da existência de culpa ou dolo**.

No mais, descabe cogitar de substituição da obrigação de demolição, uma vez que a construção é irregular, o que atrai a incidência do art. 1.312 do Código Civil, aplicado por analogia, *in verbis*:

> **Art. 1.312.** Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

Por fim, nada há o que reparar no modo de efetivação da obrigação de fazer, uma vez que a cominação de penalidade por meio da técnica de *astreintes* — do latim, *astringere*, ou seja, compelir — tem função coercitiva visando a efetivação da tutela jurisdicional. Com efeito, cabe à autoridade judicial o poder-dever de presidir e controlar a relação processual, a fim de que esta se desenvolva de modo ético, válido e regular. Para tanto, pode o juiz se valer da prolação de ordens cogentes a serem observadas pelas partes, tal como lhe assegura a codificação processual, *in verbis*:

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
261
Carimbado Eletronicamente

> **Art. 139.** O juiz dirigirá o processo conforme as disposições deste Código, incumbindo-lhe:
> (...)
> IV - **determinar todas as medidas indutivas, coercitivas, mandamentais ou sub-rogatórias necessárias para assegurar o cumprimento de ordem judicia**l, inclusive nas ações que tenham por objeto prestação pecuniária;

Por fim, é bem assentar que o novo sistema processual inseriu no ordenamento a possibilidade de imposição de sucumbência recursal ao levar em conta o acréscimo de trabalho realizado pelo advogado em segunda instância. Significa dizer que, inaugurada esta via, abre-se a possibilidade de majoração dos honorários já fixados anteriormente em desfavor do vencido caso não logre êxito na pretensão formulada perante o juízo *ad quem*. Com efeito, somente se pode falar em sucumbência recursal na hipótese em que já tenha havido contra aquele que resultou vencido no recurso uma condenação anterior ao pagamento de honorários. Refira-se a norma de regência no Código de Processo Civil:

> **Art. 85.** A sentença condenará o vencido a pagar honorários ao advogado do vencedor.
> (...)
> §11. O tribunal, ao julgar recurso, majorará **os honorários fixados anteriormente** levando em conta o trabalho adicional realizado em grau recursal, observando, conforme o caso, o disposto nos §§ 2º a 6º, sendo vedado ao tribunal, no cômputo geral da fixação de honorários devidos ao advogado do vencedor, ultrapassar os respectivos limites estabelecidos nos §§ 2º e 3º para a fase de conhecimento.
> § 12. Os honorários referidos no § 11 são cumuláveis com multas e outras sanções processuais, inclusive as previstas no art. 77.
> (...)
> § 14. Os honorários constituem direito do advogado e têm natureza alimentar, com os mesmos privilégios dos créditos oriundos da legislação do trabalho, sendo vedada a compensação em caso de sucumbência parcial.
>
> **Art. 86.** Se cada litigante for, em parte, vencedor e vencido, serão **proporcionalmente distribuídas entre eles as despesas**.
> Parágrafo único. Se um litigante sucumbir em parte mínima do pedido, o outro responderá, por inteiro, pelas despesas e pelos honorários.

Nesta ordem de ideias, o litigante que resulta vencido em 1ª instância e, na mesma medida, não tem sucesso na pretensão deduzida em seu apelo, verá a condenação imposta pelo juízo de origem ser acrescida do montante relativo à sucumbência recursal, o que, na prática, significa a majoração dos honorários anteriormente fixados, nos termos do art. 85, §11 do Código de Processo Civil.

Já o litigante que se sagrou vencedor na origem e vem a ser derrotado perante o juízo *ad quem* não sofrerá a imposição de sucumbência recursal — afinal, não houve condenação anterior — devendo arcar tão somente com a inversão do ônus em decorrência do provimento do recurso.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
262
Carimbado Eletronicamente

No caso em tela, tem-se que a conclusão do julgamento do recurso encaminha-se a referendar a procedência do pedido obrigacional. Considerando que quanto a tal pedido o recorrente restara vencido também na origem, justifica-se a sucumbência recursal.

No ponto, tratando-se de honorários advocatícios arbitrados em 10% com base no valor da causa, deve incidir majoração de mais 5% sobre o montante inicial.

Diante do acima exposto, **VOTO** no sentido de **CONHECER O RECURSO E NEGAR-LHE PROVIMENTO, impondo-se, a título de sucumbência recursal, majoração dos honorários advocatícios em mais 5% (Cinco por cento).**

Rio de Janeiro, 8 de julho de 2026.

PAULO SÉRGIO PRESTES DOS SANTOS
Desembargador Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ