



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

2ª Câmara Cível

Apelação Cível - Nº 0801150-89.2023.8.12.0026 - Bataguassu

Relator(a) – Exmo(a). Sr(a). Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo

Apelante : Mauro Coser.

Advogado : Hugo Benicio Bonfim das Virgens (OAB: 9287/MS).

Apelado : Angelo Peruca Deliberador.

Advogado : Claudio Roberto Schutze (OAB: 6601/MS).

Advogada : Ana Isabela Loma Schutze (OAB: 23125/MS).

**EMENTA - DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL –
SERVIDÃO DE ÁGUAS – USUCAPIÃO DE SERVIDÃO APARENTE –
EXERCÍCIO CONTÍNUO, MANSO E PACÍFICO – INEXISTÊNCIA DE MERA
TOLERÂNCIA – POSSIBILIDADE DE AQUISIÇÃO POR USUCAPIÃO –
RECURSO DESPROVIDO.**

I. CASO EM EXAME

1) Trata-se de apelação cível interposta por proprietário de imóvel rural contra sentença que reconheceu, em favor do recorrido, a aquisição por usucapião de servidão de passagem de águas, referente a barragem situada no curso do Córrego Machado.

2) Sustentou-se a inexistência de registro ou averbação da servidão, ausência de exclusividade no uso das águas e mera tolerância dos vizinhos, com pedido subsidiário de redução dos honorários advocatícios.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

3) Discute-se a possibilidade de reconhecimento da usucapião de servidão aparente, diante do exercício contínuo, público e incontestado do direito de uso de águas para fins de piscicultura por mais de 20 anos.

4) Examina-se, ainda, a legalidade e razoabilidade dos honorários advocatícios fixados.

III. RAZÕES DE DECIDIR

5) A inexistência de averbação na matrícula do imóvel não impede o reconhecimento da servidão aparente adquirida por usucapião, conforme preceitua o art. 1.379 do Código Civil.

6) Restou comprovado nos autos que o recorrido, há mais de duas décadas, exerce de forma pacífica, contínua e ostensiva o uso da barragem construída por seu antecessor, com consentimento dos vizinhos e manutenção integralmente custeada por ele.

7) Auto de Constatação, atas notariais e depoimentos testemunhais confirmam o caráter essencial da represa para a atividade de piscicultura, demonstrando relação de dependência funcional e a presença de obras permanentes.

8) A situação configura servidão aparente, consolidada pelo tempo, apta à aquisição por usucapião, nos termos do parágrafo único do art. 1.379 do Código



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Civil.

9) Os honorários advocatícios foram adequadamente fixados e majorados em grau recursal, conforme art. 85, § 11, do CPC.

IV. DISPOSITIVO E TESE

10) Recurso desprovido.

Tese de julgamento:

11) A servidão aparente de águas pode ser adquirida por usucapião, nos termos do parágrafo único do art. 1.379 do Código Civil, quando exercida de forma contínua, pacífica e ostensiva por mais de 20 anos, ainda que não registrada ou averbada na matrícula do imóvel serviente.

12) A tolerância dos vizinhos não descaracteriza o exercício de direito real quando evidenciada relação de dependência funcional entre os imóveis e comprovação do uso duradouro com finalidade econômica específica.

13) O valor dos honorários advocatícios deve observar os critérios do art. 85, §§ 2º, 8º e 11 do CPC, podendo ser majorado em grau recursal diante da manutenção da condenação.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 1.378, 1.379 (caput e parágrafo único), 1.380 a 1.383; CPC, arts. 85, §§ 2º, 8º e 11.

Jurisprudência relevante citada: TJMS, Apelação Cível n. 0800790-18.2019.8.12.0052, Rel. Des. Odemilson Roberto Castro Fassa, j. 16/11/2021, p. 18/11/2021.

A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos estes autos, ACORDAM, **em sessão permanente e virtual**, os(as) magistrados(as) do(a) 2ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul, na conformidade da ata de julgamentos, a seguinte decisão: Por unanimidade, negaram provimento ao recurso, nos termos do voto do Relator.

Campo Grande, 16 de julho de 2025
Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo
Relator(a)



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

R E L A T Ó R I O

O(A) Sr(a). Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo.

Mauro Coser interpõe **apelação** contra sentença que, na **ação declaratória de servidão de uso e passagem de águas** movida por **Ângelo Peruca Deliberador**, julgou procedentes os pedidos formulados para reconhecer a usucapião de servidão para utilização da barragem descrita nos autos.

Sucumbência pelo recorrente com honorários fixados em R\$ 5.000,00, nos termos do art. 85, §§ 2º e 8º, do CPC.

O recorrente sustenta que:

(i) adquiriu a propriedade rural, anteriormente denominada Fazenda São Roque, de José Augusto Teixeira Roque Júnior e Regina Célia Camargo Roque, por meio de escritura pública de compra e venda lavrada em 17/11/2020. Após a aquisição, passou a denominar o imóvel de Fazenda Cachoeira, registrado à margem da matrícula 16.697 do CRI de Bataguassu;

(ii) a alegada servidão pretendida não constava averbada na matrícula do imóvel, nem ao menos era objeto de qualquer manifestação expressa dos proprietários do imóvel serviente, seja por meio de qualquer documento, particular ou público, ou, ainda, por testamento, não havendo registro no cartório de registro de imóveis;

(iii) nos termos do Código Civil (art. 1378), a servidão se constitui mediante declaração expressa dos proprietários ou por testamento, seguida de registro no cartório de registro de imóveis. Segundo o Código de Águas, a servidão só se configura se restar demonstrado que os ditos vizinhos não podem obter água de outra parte sem grande incômodo ou dificuldade;

(iv) deve ser observado que o recorrido nunca foi impedido ou cerceado do direito de realizar a captação de água da represa e do leito e corrente natural de águas do Córrego Machado. Deve-se observar também que a propriedade do recorrido é servida por outros meios de fornecimento de água para o exercício e desenvolvimento de sua atividade econômica de piscicultura;

(v) não ficou comprovada a existência de servidão aparente para o uso da água, mas apenas uma disponibilidade, tanto pelo proprietário anterior quanto pelo recorrente, para o uso da água da barragem existente;



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

(vi) os honorários advocatícios devem ser readequados considerando os critérios do art. 85, § 2º, do CPC, reduzindo, assim, o valor fixado.

Intimado, o recorrido apresentou contrarrazões às fls. 289-302, pugnando pela manutenção da sentença.

V O T O

O(A) Sr(a). Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo. (Relator(a))

- Juízo de admissibilidade

Os requisitos de admissibilidade encontram-se presentes. O recurso é tempestivo (fl. 273) e devidamente preparado (fls. 283-186). Passa-se ao julgamento do recurso.

- MÉRITO

Cuida-se de apelação cível interposta por Mauro Coser contra sentença que, em sede de ação declaratória de servidão de passagem de água, julgou procedentes os pedidos formulados por Ângelo Peruca Deliberador, reconhecendo a usucapião da servidão para utilização da barragem existente sobre o Córrego Machado, com a consequente condenação do réu ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios.

Consta dos autos que o autor afirma ter adquirido o imóvel rural denominado “Xifrinha”, com área de 65,6039 hectares, onde desenvolve a atividade de piscicultura, utilizando a água proveniente de represa artificial edificada, construída em 1994 em desvio do leito do Córrego Machado pelo antigo proprietário do seu imóvel, com a finalidade de abastecer os tanques de criação de peixes. Sustenta, ainda, que a estrutura da represa visa reter a água para evitar desperdícios, bem como preservar a qualidade e assegurar adequada oxigenação da água destinada ao cultivo de peixes.

Alegou, também, que a Fazenda São Roque, vizinha à sua propriedade e onde se encontra localizada a represa, foi alienada ao requerido, Sr. Mauro Coser, o qual passou a denominá-la Fazenda Cachoeira. A partir de então, o requerido teria violado os acordos de convivência pacífica mantidos entre os vizinhos há mais de 20 anos, turbando o uso compartilhado da água, inclusive ao transformar o local



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

em balneário, acumular resíduos e trancar as comportas da represa com cadeado, obstruindo o regular abastecimento hídrico dos tanques de piscicultura mantidos pelo autor.

Na insurgência recursal, o apelante sustenta, em síntese: a inexistência de averbação da servidão na matrícula do imóvel, o desconhecimento da existência de qualquer ônus real incidente sobre o bem adquirido, a inexistência de exclusividade no uso da água da represa, e, ainda, que não houve exercício contínuo e incontestado da suposta servidão, mas mera tolerância entre os vizinhos. Postula, por fim, a improcedência do pedido e, subsidiariamente, a redução dos honorários advocatícios arbitrados.

Não assiste razão ao recorrente.

A respeito da servidão, ensina a doutrina:

Servidões – Servidão predial é o direito real constituído em favor de um prédio (dominante) sobre outro prédio pertencente a dono diverso (serviente). (Da Posse e das Ações Possessórias, Tito Fulgêncio, vol. 1, 8ª ed, p. 152)

Entende-se por servidão aparente aquela que se revela por obras exteriores visíveis e permanentes, como, p. ex., a de passagem e a de aqueduto, em que os caminho e os canos podem ser vistos, podendo ser percebida por inspeção. Difere da servidão não aparente, que não se revela por obras exteriores, como a proibição de construir além de certa altura (*altius non tollendi*) (Código Civil Comentado, Coordenação Regina Beatriz Tavares da Silva, Coordenadora da 6ª ed., p. 1483/1484)

A servidão de passagem de água é um direito real sobre coisa alheia que concede ao proprietário de um imóvel o direito de utilizar a água proveniente de um terreno vizinho para abastecer sua própria propriedade, especialmente quando não há outras fontes de abastecimento disponíveis ou o acesso é difícil.

A controvérsia central repousa na configuração ou não da usucapião da servidão de passagem de águas que viabiliza a atividade econômica de piscicultura desenvolvida pelo recorrido, mediante o uso contínuo, pacífico e ostensivo da barragem edificada sobre o curso do Córrego Machado.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Inicialmente, afasto a tese de que a inexistência de averbação da servidão na matrícula do imóvel impossibilitaria sua configuração ou oponibilidade ao novo proprietário. O argumento não se sustenta juridicamente quando se está diante de servidão aparente adquirida por usucapião, nos termos do Código Civil:

Da Constituição das Servidões

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 subsequente registro no Cartório de Registro de Imóveis.

Art. 1.379. O exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente, por dez anos, nos termos do art. 1.242, autoriza o interessado a registrá-la em seu nome no Registro de Imóveis, valendo-lhe como título a sentença que julgar consumado a usucapião.

Parágrafo único. Se o possuidor não tiver título, o prazo da usucapião será de vinte anos.

CAPÍTULO II

Do Exercício das Servidões

Art. 1.380. O dono de uma servidão pode fazer todas as obras necessárias à sua conservação e uso, e, se a servidão pertencer a mais de um prédio, serão as despesas rateadas entre os respectivos donos.

Art. 1.381. As obras a que se refere o artigo antecedente devem ser feitas pelo dono do prédio dominante, se o contrário não dispuser expressamente o título.

Art. 1.382. Quando a obrigação incumbir ao dono do prédio serviente, este poderá exonerar-se, abandonando, total ou parcialmente, a propriedade ao dono do dominante.

Parágrafo único. Se o proprietário do prédio dominante se recusar a receber a propriedade do serviente, ou parte dela, caber-lhe-á custear as obras.

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

Conforme amplamente comprovado nos autos, notadamente por depoimentos testemunhais, atas notariais, auto de constatação e provas documentais, o autor/recorrido exerce o uso da água para fins de piscicultura de forma contínua, mansa e pacífica, com ciência e anuência dos proprietários vizinhos, inclusive com assunção de todos os encargos de conservação e manutenção da estrutura hidráulica.

Ao que de depreende, a represa, construída em 1994 pelo antigo proprietário do imóvel do recorrido estaria nos limites de propriedades vizinhas, sendo em sua maior parte no interior da fazenda do recorrente.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Trata-se de situação típica de servidão aparente, marcada pela presença de obras permanentes e visíveis (comportas, canalizações, tanques de criação de peixes) aptas a demonstrar seu uso e destinação específica.

Nesse contexto, o depoimento pessoal do autor aponta que ele adquiriu a propriedade em 2006, quando a represa já existia. Relatou que a utiliza para captação de água, além de recorrer a outros pontos de captação fora do reservatório. Ressalta que a represa está localizada na divisa entre três propriedades, e foi construída por Laerte Patrone (antigo proprietário de seu imóvel) com a finalidade de abastecer os tanques de piscicultura. O autor afirma que a quantidade de água necessária para os tanques não poderia ser suprida por poços artesianos (fl. 212).

A testemunha José Augusto Teixeira Júnior, declarou que a represa já existia no momento da venda do imóvel e que foi construída por Laerte Patrone. Informou que, embora a servidão não tenha sido averbada na matrícula dos imóveis, ela se localiza dentro da área pertencente ao recorrente.

A testemunha Laerte Patrone confirmou o teor da ata notarial juntada aos autos, explicando que construiu o reservatório às suas expensas e obteve a autorização dos vizinhos, que, embora desinteressados na obra, concordaram com a sua execução. Reforçou que, no ato da alienação do imóvel, informou ao autor que a represa seria sua responsabilidade, sendo um acordo informal com os vizinhos. O motivo inicial da construção da represa foi abastecer os tanques de piscicultura e gerar energia no futuro. Laerte Patrone reiterou que, ao vender o imóvel, declarou ao recorrido que "a represa é minha, e, a partir de agora, passa a ser sua".

A testemunha José Roberto Bolach afirmou que, além de ter adquirido pescados do autor, prestou serviços de manutenção na represa, que foram integralmente custeados por ele. Destacou que as águas da represa abastecem os tanques de piscicultura do autor, que exerce a atividade há muitos anos. Relembrou que a obra foi custeada financeiramente e materialmente por Laerte Patrone, com a concordância dos vizinhos da época.

A testemunha Luiz Eduardo Ferreira relatou que prestou serviços para ambas as partes em seus respectivos imóveis e afirmou que a conservação da represa é integralmente financiada pelo autor, apesar de sua localização estar dentro dos limites do imóvel do réu.

Assim, ao contrário do que alega o apelante, não se trata de mera



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

tolerância entre vizinhos, mas de relação jurídica dotada de elementos fáticos caracterizadores de exercício de direito real de servidão pelo decurso do tempo, consolidado pela longa e ininterrupta utilização da barragem com fins econômicos específicos.

O auto de constatação judicial corrobora a alegação do autor, ao atestar que a água proveniente da represa alimenta nove tanques de piscicultura, com sistema de entrada e saída diretamente vinculado ao curso do Córrego Machado, não sendo possível, do ponto de vista técnico e ambiental, substituí-la por outra fonte sem comprometimento da atividade econômica. Além disso, foi atestado o caráter essencial da barragem para manutenção da qualidade da água e sobrevivência dos peixes, o que reforça o nexo de dependência funcional entre os imóveis, confira-se os termos do Auto (fl. 227):

A represa formada no Córrego Machado é em sua maioria localizada na propriedade do requerido, mas abrangendo também a propriedade da fazenda do autor. Em parte menor. Segundo o autor quando adquiriu a fazenda as comportas já existiam, as quais foram feitas pelo Sr. Laerte Patrone, ou seja as estruturas lá existentes.

A represa é de suma importância para rodar a turbina e a roda d'água, que mantém os tanques para o funcionamento em limite de água e oxigênio, bem como a comporta controla o fluxo da água e, se fechada ocorrerá excesso de água ocasionando na destruição do aterro, razão pela qual constantemente há supervisão na comporta para manter o fluxo da água ou seja, abrindo e fechando quando necessário.

Na propriedade existem 9 tanques e nesses tanques a água em seu percurso produz o oxigênio necessário para o equilíbrio da qualidade da água e consequentemente a sobrevivência dos peixes, ou seja, a água entra nos tanques por uma cano de 100, e sai por um cano de 100(costumeiramente chamado de "ladrão", retornando à sua origem, qual seja, o córrego machado e, em seu percurso vem em grande quantidade, sendo todos os tanques no mesmo sistema, ou seja entrada e saída para o córrego machado , método este necessário para que os peixes tenham a oxigenação exata.

Com relação a obtenção de água sem grande dificuldade, ou seja, perfuração de poços artesianos ou semi-artesianos, verifiquei não haver espaço físico para construção, haja vista que seria necessário a perfuração de inúmeros poços artesianos bem como, a utilização deste método não seria o apropriado em virtude da oxigenação para a sobrevivência dos peixes, havendo assim uma possível mortalidade de peixes, e o volume da água não seria tão grande quanto ao natural já existente, o qual oriunda da represa. Por



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

outra forma a perfuração de poço natural, o volume de água é com muita escassez.

Nas atas notariais lavradas por Laerte Perrone (antigo proprietário do imóvel do autor) e Nelson Alves Siqueira (lindeiro), foi dito que a construção da represa e seus consectários foi totalmente custeada por Laerte Patrone, formalizada por meio de um acordo verbal entre a vizinhança então existente, ou seja, os proprietários dos imóveis que seriam afetados ou beneficiados com as obras, notadamente a então denominada "Fazenda São Roque", cuja aquisição pelo recorrente ocorreu apenas recentemente (no final do ano de 2020), sendo que todos, naquela ocasião concordaram com a empreitada (fls. 38/42).

De todo o acervo probatório constante nos autos, resta evidenciado, conforme bem destacado pelo magistrado de primeiro grau, que: a) a represa foi construída pelo antigo proprietário do imóvel do autor, às suas expensas e com finalidade econômica, por volta do ano de 1994; b) tal represa está localizada no interior da propriedade atualmente pertencente ao requerido; c) houve aquiescência da vizinhança - em especial do então proprietário do imóvel hoje pertencente ao recorrente quanto à realização da obra e à utilização das águas; d) o autor deu continuidade à atividade de piscicultura outrora exercida por seu antecessor; e) as águas da barragem são essenciais para o abastecimento e oxigenação dos tanques de peixes, mesmo existindo outras fontes alternativas de menor capacidade, como os chamados “regos d’água”; e f) a manutenção do local sempre foi integralmente custeada pelo autor (fls. 267/268).

Dessa forma, não se trata de mera tolerância do proprietário do imóvel serviente, mas sim de servidão aparente de passagem de águas, exercida de forma contínua, pública e incontestada por período superior a 20 anos, ensejando o reconhecimento da aquisição da servidão por usucapião, nos termos do parágrafo único do art. 1.389 do Código Civil.

Em caso análogo, este Tribunal já decidiu:

Nesse sentido:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE USUCAPIÃO DE SERVIDÃO DE TRÂNSITO. PRELIMINAR – INÉPCIA DA INICIAL – REJEITADA NA DECISÃO DE SANEAMENTO – AUSÊNCIA DE RECURSO – PRECLUSÃO. MÉRITO. SERVIDÃO APARENTE DE CORREDOR DE PASSAGEM – EXERCÍCIO INCONTESTADO E CONTÍNUO POR



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

MAIS DE 40 ANOS – USUCAPIÃO CONSUMADA – ART. 1.379, CC. RECURSO PARCIALMENTE CONHECIDO E DESPROVIDO. É vedado à parte renovar questões já decididas, a cujo respeito se operou a preclusão (art. 507, do CPC/2015). Demonstrado o exercício incontestado e contínuo de uma servidão aparente por mais de 40 anos resta consumada a usucapião da passagem pretendida, nos termos do art. 1.379, CC. (TJMS. Apelação Cível n. 0800790-18.2019.8.12.0052, Anastácio, 3ª Câmara Cível, Relator (a): Des. Odemilson Roberto Castro Fassa, j: 16/11/2021, p: 18/11/2021)

No que se refere aos honorários advocatícios, não há qualquer excesso a ser corrigido. O valor de R\$ 5.000,00 está em consonância com os critérios legais fixados nos §§ 2º e 8º do artigo 85 do CPC, sendo adequado à complexidade da causa, ao grau de zelo do patrono e ao tempo de tramitação do feito. Ausente qualquer desproporcionalidade, deve ser indeferido o pedido de redução formulado pelo recorrente.

DISPOSITIVO

Ante o exposto, **voto pelo desprovisionamento do recurso, mantendo a sentença recorrida.**

Por conseguinte, os honorários advocatícios devem ser majorados para R\$ 7.000,00, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

D E C I S Ã O

Como consta na ata, a decisão foi a seguinte:

POR UNANIMIDADE, NEGARAM PROVIMENTO AO RECURSO, NOS TERMOS DO VOTO DO RELATOR

Presidência do(a) Exmo(a). Sr(a). Des. Ary Raghiant Neto

Relator(a), o(a) Exmo(a). Sr(a). Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo

Tomaram parte no julgamento os(as) Exmos(as). Srs(as). Juiz Vitor Luis de Oliveira Guibo, Des. Eduardo Machado Rocha e Des. Nélio Stábile.



Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul

Campo Grande, 16 de julho de 2025.