

# #DA PROPRIEDADE#

## DIREITO DE VIZINHANÇA

São direitos que visam regular a vida social, de modo a harmonizá-la, limitando de modo recíproco os direitos de propriedade dos vizinhos, em preservação aos interesses tanto privados como públicos – ora impondo omissões (não fazer), ações (fazer) ou permissões/tolerâncias (deixar fazer).

**CONCEITO DE VIZINHO:** não é necessário que sejam imóveis contíguos. O que interessa é a potencial repercussão nociva de um sobre o outro (**ex.** barulho, despejo de águas, depósito de dejetos, emissão de fumaça, etc.).

**NATUREZA JURÍDICA DO DIREITO DE VIZINHANÇA:** limite legal ao exercício do direito de propriedade.

### **1 – USO ANORMAL DA PROPRIEDADE (art. 1.277/1281)**

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.

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, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Art. 1.278. O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.

Art. 1.279. Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

Art. 1.280. O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.

Art. 1.281. O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual.

O uso anormal da propriedade é o uso que gera incômodos anormais, que frustram a justa expectativa, ou porque são condutas ilícitas, ou condutas excessivas, ou condutas que desviam a finalidade da coisa.

Os **incômodos anormais** atingem basicamente três bens jurídicos tutelados:

- a) **Segurança** → tanto material quanto moral.
- b) **Saúde** → mental, física, etc.
- c) **Sossego** → tranquilidade, respeitadas as horas de descanso.

Esse incômodo anormal tem que ser coibido, **salvo se for justificado por interesse público, caso em que ele tem que ser tolerado, mas nesse caso há indenização (art. 1278 do CC) – ato lícito que gera responsabilidade.**

Trabalha-se com a **ideia de respeito, de limite e de proporcionalidade** → A vida em sociedade gera incômodo, mas esses incômodos não podem ser desnecessários, caso em que passam a gerar **ABUSO DE DIREITO**.

O **art. 1279** dá bem essa ideia de **limite e proporcionalidade – menor incomodo possível x necessidade/utilidade** → “ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis” → **cláusula “rebus sic santibus”** para rever essa situação (causa de pedir nova – nova situação fática).

O uso anormal autoriza que o titular requeira a cessação de condutas nocivas realizadas pelo vizinho (art. 1.280). Bem como a potencialidade de lesão autoriza a exigência de garantias (art. 1.280 e 1.281).

**Obs.** não existe mais o procedimento especial nominado “nunciação de obra nova”, para impedir construção, do art. 936 e seguintes do CPC/73. Mas isso não impede ação ordinária com esse pedido.

**Obs2.** Conforme art. 1.277, parágrafo único do CC, esse tema deve levar em conta, conjuntamente as leis urbanísticas, tais como: **(i)** o plano diretor (Art. 39 a 42, Estatuto da

Cidade); **(ii)** exigência de estudo prévio de impacto de vizinhança (ar.t 36 a 38 do ECid); **(iii)** a Lei de Zoneamento da Cidade (numa área industrial são permitias certas condutas que em uma área residencial não o serão).

**Obs3.** ENUNCIADO 319, CJF: “A condução e a solução das causas envolvendo conflitos de vizinhança devem guardar estreita sintonia com os princípios constitucionais da intimidade, da inviolabilidade da vida privada e da proteção ao meio ambiente.”.

#### **Instrumentos de Tutela Processuais:**

- a)** Ação de Não Fazer ou Fazer (tutela inibitória, de remoção de Ilícito, ou tutela reparatória, a depender do momento) – art. 497 do CPC.
- b)** Ação de Dano Infecto – demolição ou reforma quando ameace ruína (art. 1.280 do CC).

## **2 – ÁRVORES LIMÍTROFES**

São aquelas que o tronco se encontra na linha divisória. Sendo limítrofe se estabelece o regime de condomínio obrigatório (art. 1282 do CC).

-----

**FRUTOS CAÍDOS:** pertencem ao proprietário do terreno onde caíram, ainda que a árvore esteja inteiramente no prédio vizinho – excepciona o princípio de que o acessório segue o principal (art. 1284 do CC) → uma vez caídos os frutos são coisa autônoma.

**Obs.:** mas devem ter caído de forma natural. Caso haja dolo ou culpa em sua percepção pelo vizinho nascerá o dever de restituição ou de indenização.

## **3 – PASSAGEM FORÇADA**

**Art. 1.285.** O dono do **prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto**, pode, **mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem**, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário.

**§ 1º** **Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem.**

**§ 2º Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve tolerar a passagem.**

**§ 3º Aplica-se o disposto no parágrafo antecedente ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra.**

Também é um direito de vizinhança: nenhum imóvel pode ficar inacessível, pois lhe subtrairia de forma muito grave importante aspecto de função social do mesmo.

Esse instituto somente pode ser usado quando o **imóvel estiver encravado** → titular do imóvel não tem acesso às vias públicas.

**Obs.** Encravamento é um conceito relativo: como a passagem se presta a destinar função social, o encravamento dependerá do fim a que se destina o imóvel. Assim, um imóvel pode estar encravado apenas para escoar a produção, mas não para o trânsito a pé ou de carros de passeio (se o imóvel for uma indústria ele restará encravado).

O ENUNCIADO 88 do CJF reforça esse entendimento: “o direito de passagem forçada, previsto no art. 1.285 do CC, também é garantido nos casos em que o acesso à via pública for insuficiente ou inadequado, inclusive, às necessidades de exploração econômica”.

**Obs2.** Não há necessidade de o encravamento ser definitivo – pode haver circunstância transitória que encrave o imóvel, subsistindo a passagem forçada enquanto esta durar.

Trata-se de direito potestativo (independe da vontade do outro polo da relação, que fica em estado de sujeição). **Não obstante, é garantia a indenização, pois acarreta diminuição o valor do bem do vizinho** → paga a indenização pode-se CONSTRANGER o dono do imóvel vizinho a tolerar a passagem.

### **3.1 – PASSAGEM FORÇADA X SERVIDÃO PREDIAL**

A servidão predial se assemelha muito com as relações de direito de vizinhança. Tanto que de um lado se tem uma servidão de passagem, e do outro uma passagem forçada (vizinhança).

Mas ambas não se confundem:

**Semelhanças:**

- a) A semelhança é que os imóveis são vizinhos → guardam nexos causa de vizinhança
- b) Geram obrigações “*propter rem*” → a obrigação vincula a própria coisa.
- c) Ambas são normalmente obrigações negativas → ou seja, obrigações de não fazer.

<u>PASSAGEM FORÇADA</u>	<u>SERVIDÃO DE PASSAGEM</u>
Direito de Vizinhança	Direito Real Sobre Coisa Alheia
Não necessita registro.	Necessita registro na matrícula do imóvel – oponibilidade erga omnes dos direitos reais.
Constituição decorre da lei → tema de ordem pública.	Constituição voluntária → Envolve título negocial que habilita o sujeito.
Autoriza indenização.	Autoriza usucapião.
Exige causa qualificada – o <b>encravamento</b> , que faz surgir uma necessidade. Trata-se de incômodo anormal tolerado.	Não exige causa qualificada, uma vez que decorre de título negocial. Trata-se de aumentar a utilidade.

## 4 – PASSAGEM DE CABOS E TUBULAÇÕES

Art. 1.286. **Mediante recebimento de indenização que atenda, também, à desvalorização da área remanescente**, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários

vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa.

**Parágrafo único.** O proprietário prejudicado pode exigir que a instalação seja feita de modo menos gravoso ao prédio onerado, bem como, depois, seja removida, à sua custa, para outro local do imóvel.

**Art. 1.287.** Se as instalações oferecerem grave risco, será facultado ao proprietário do prédio onerado exigir a realização de obras de segurança.

As despesas com conservação deverão ficar por conta do beneficiário do direito.

O parágrafo único do art. 1286 do CC evidencia aquilo que já foi dito ao tratarmos do princípio do uso anormal da propriedade, quando tratamos dos incômodos que são considerados tolerados ou não, num juízo de proporcionalidade → há o direito de se exigir que a passagem de cabos e tubulações represente o menor estorvo possível.

No caso do art. 1287 do CC, é resguardado ao proprietário o manejo de tutelas judiciais – ação de sano infecto e etc.

## 5 – ÁGUAS (art. 1288/1296 do CC)

As águas naturais devem ter seu curso tolerado. Não podem ser feitas obras que: (i) embarquem o fluxo; (ii) agravem a situação do prédio inferior.

Do mesmo modo, satisfeitas as necessidades pessoais, não se pode impedir o acesso que os demais teriam às águas naturais pelo seu normal fluxo – trata-se de bem indispensável à vida – acesso à água – impossibilidade de imposição de empecilho de bem de todos por particular (abuso de direito). A regra que permite o represamento (art. 1.292) deve ser entendida dentro desse limite.

Não são, porém de obrigatoria tolerância os cursos artificiais de águas – o dono do prédio inferior pode exigir que se desvie esse fluxo, ou que se lhe indenize os prejuízos que houver sofrido.

---

### **POLUIÇÃO DE ÁGUAS:**

**Art. 1.291.** O possuidor do imóvel superior não poderá poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores; as demais, que poluir, deverá recuperar, ressarcindo os danos que

estes sofrerem, se não for possível a recuperação ou o desvio do curso artificial das águas.

Ninguém é dado o direito de poluir – diálogo com direito ambiental – o princípio do poluidor pagador não tem o significado de que pagando se pode poluir, ao contrário: **(i)** impõe a vedação da poluição, com a responsabilidade civil-ambiental de recuperação/reparação para quem o fizer; **(ii)** pode configurar o tipo penal do art. 54 da Lei 9.605/98.

Lembrando que a função social da propriedade é também econômica e ambiental, nos termos do art. 1.228, §1º do CC (“... *bem como evitada a poluição do ar e das águas*”).

A esse respeito, diz o ENUNCIADO 244, CJF: “o art. 1.291 deve ser interpretado conforme a Constituição, não sendo facultada a poluição das águas, quer sejam essenciais ou não às primeiras necessidades de vida”.

---

#### **ARQUEDUTO FORÇADO:**

Art. 1.293. É permitido a quem quer que seja, **mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados**, construir canais, através de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito, **indispensáveis às primeiras necessidades da vida**, e, **desde que não cause prejuízo considerável à agricultura e à indústria, bem como para o escoamento de águas superfúas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos**.

§ 1º Ao proprietário prejudicado, em tal caso, também assiste direito a ressarcimento pelos danos que de futuro lhe advenham da infiltração ou irrupção das águas, bem como da deterioração das obras destinadas a canalizá-las.

§ 2º O proprietário prejudicado **poderá exigir que seja subterrânea a canalização** que atravessa áreas edificadas, pátios, hortas, jardins ou quintais.

§ 3º O aqueduto será construído de **maneira que cause o menor prejuízo** aos proprietários dos imóveis vizinhos, e a expensas do seu dono, a quem incumbem também as despesas de conservação.

Art. 1.294. Aplica-se ao direito de aqueduto o disposto nos arts. 1.286 e 1.287 **(passagem de tubulações)**.

Art. 1.295. O aqueduto não impedirá que os proprietários cerquem os imóveis e construam sobre ele, sem prejuízo para a sua segurança e conservação; **os proprietários dos imóveis poderão usar das águas do aqueduto para as primeiras necessidades da vida**.

Art. 1.296. Havendo no aqueduto **ÁGUAS SUPÉRFLUAS**, **outros poderão canalizá-las, para os fins previstos no art. 1.293**, mediante pagamento de indenização aos proprietários prejudicados e ao dono do aqueduto, de

importância equivalente às despesas que então seriam necessárias para a condução das águas até o ponto de derivação.

Parágrafo único. **Têm preferência os proprietários dos imóveis atravessados pelo aqueduto.**

Tem-se como fundamento o acesso à água às propriedades – bem essencial à vida – função social da propriedade – “receber as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida”.

Os parágrafos 2º e 3º do art. 1.293 do CC evidenciam, novamente, a necessária proporcionalidade entre o ônus suportado pelo vizinho e a utilidade/necessidade do beneficiado pelo arqueduto forçado.

O art. 1.295 do CC observa que há a criação de um condomínio forçado no arqueduto entre os donos dos imóveis por onde ele passa – por isso todos podem realizar obras, desde que sem prejuízo para segurança e conservação.

## 6 – LIMITES ENTRE PRÉDIOS E DIREITO DE TAPAGEM

Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.

§ 1º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.

§ 2º As sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários.

§ 3º A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte, ou para outro fim, pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles, pelo proprietário, que não está obrigado a concorrer para as despesas.

Art. 1.298. **Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa;** e, **não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios,** ou, **não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.**

Art. 1297, caput → a demarcação é exercida por meio da ação demarcatória, que visa dar certeza das divisas (art. 569/587 do CPC/15).

Informativo 297 do STJ → ainda que haja definição dos limites divisórios, é cabível a ação de demarcação quando houver dúvida de sua correção, ou quando não houver correlação entre realidade fática e título.

O §2º do art. 1297 é uma consequência de se haver estabelecido quanto às cercas vivas um condomínio forçado: por isso a necessidade de concordância de ambos.

## **7 – DIRIETO DE CONSTRUIR (art. 1.299/1.313)**

A construção, como qualquer outro direito, ainda que exercida dentro do terreno que lhe cabe, não é ilimitada → resguarda-se os direitos de vizinhos e os regulamentos administrativos.

Não se pode, por exemplo: **(i)** impedir a iluminação natural; **(ii)** obstruir vista panorâmica; **(iii)** despejar águas no vizinho;.

Os artigos dessa seção apresentam regras mais técnicas quanto à metragem mínima de janelas, terraços, levantamento de muros, uso de parede-meia, poluição de águas e águas indispensáveis.

---

Vale ressaltar os art. 1.301 e 1.032, especialmente em relação ao prazo decadencial deste último. Segue:

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.

§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

Art. 1.302. O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.

Parágrafo único. Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

Trata-se de prazo decadencial, não se interrompendo, suspendendo ou impedindo (art. 207 do CC).

---

Interessante mencionar, também, o art. 1.311, que dispõe ser possível barrar obras que apresentem risco de desmoronamento, deslizamento de terras e etc.; bem como é possível exigir obras acautelatórias caso se verifiquem tais riscos (que não excluíram indenização caso se efetivem prejuízos ao vizinho mesmo assim).

Já o art. 1.312 coloca a demolição como último recurso, àquele que violar as proibições da respectiva seção.

## 8 – TOLERÂNCIA DE INGRESSO (art. 1.313)

Art. 1.313. O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para:

I - dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório;

II - apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se aos casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e ao aparo de cerca viva.

§ 2º Na hipótese do inciso II, uma vez entregues as coisas buscadas pelo vizinho, poderá ser impedida a sua entrada no imóvel.

§ 3º Se do exercício do direito assegurado neste artigo provier dano, terá o prejudicado direito a ressarcimento.

O respeito à propriedade alheia se dá de três formas: **(i)** se omitindo, em alguns casos, de realizar atos lesivos; **(ii)** permitindo atos necessários para os vizinhos, como é o caso aqui (e também na passagem forçada, archeduto forçado, etc.); **(iii)** realizando atos que evitem o dano (ex. obras acautelatórias).

Aqui é o caso e, tolerância, **mas condicionada ao prévio aviso** → a lei não prevê forma específica para o aviso, mas, de todo modo, este deve ser idôneo, pautado por parâmetros da boa-fé objetiva.

Responsabilidade Civil → objetiva, pela teoria do risco criado, nos termos do art. 927 do CC (BEZERRA DE MELO).