

RELAÇÕES DE VIZINHANÇA

Aula 9

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

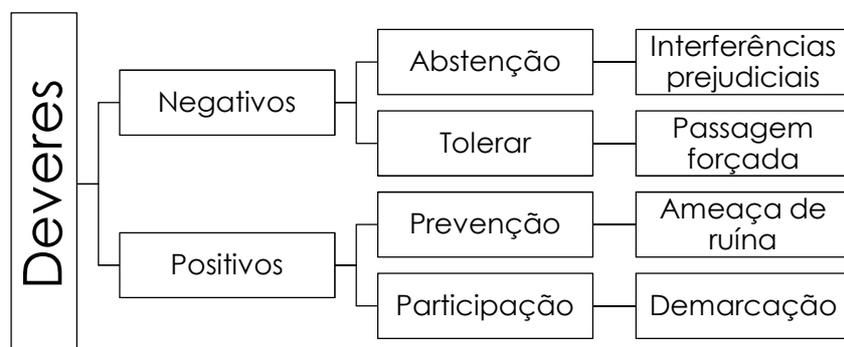
Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

PREÂMBULO

PONTES DE MIRANDA

“Sempre que o exercício do direito de propriedade do imóvel se contacta com o exercício do direito de outrem, chocando-se com esse, [...], nasce aos legisladores o problema de técnica jurídica consistente em se ajustarem os interesses. A solução há de ser no sentido de se limitarem, por um lado, a faculdade de exercício [...] e, por outro, a de exclusão [...]” (*Tratado de direito privado*, t. XIII, 4ª ed., São Paulo, RT, 1983, p. 297).

QUADRO GERAL



Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

INTERFERÊNCIAS NOCIVAS



REGRA

Propriedade
vizinha

Interferência
nociva

Cessaçã
da
interferência

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br



PONTES DE MIRANDA

“[...] no sistema jurídico brasileiro, se elevam à categoria de vizinhança a ofensa e a ameaça de ofensa à saúde e ao sossego, bem como à segurança pessoal, o que transformou em direito de vizinhança o que, noutros sistemas jurídicos, somente constituiria abuso do direito de propriedade ou do direito de posse” (*Ob. cit.*, p. 300).

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

PROPRIEDADE VIZINHA

“A referência à vizinhança da propriedade emitente, no entanto, perdeu o antigo significado de ‘proximidade’ do imóvel. O desenvolvimento da técnica industrial, de fato, expõe os imóveis a emissões de proveniência remota: basta pensar no descarte de materiais poluentes e nas radiações atômicas. As previsões normativas devem, portanto, ser interpretadas como simples indicação da relação espacial que torna uma propriedade sujeita às emissões provenientes de outra” (BIANCA, C. Massimo. *Diritto Civile. v. 6: la proprietà*. Milano, Giuffrè, 1999, pp. 233/234).

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

EMISSÕES

“As emissões são propagações de fatores de perturbação causada por obra do ser humano. [...] As emissões tem por objeto todas as entidades passíveis de molestar, como fumaça, calor, gás, odores, rumores, trepidações e outros semelhantes” (BIANCA, C. Massimo. *ob. cit.*, pp. 229/231).

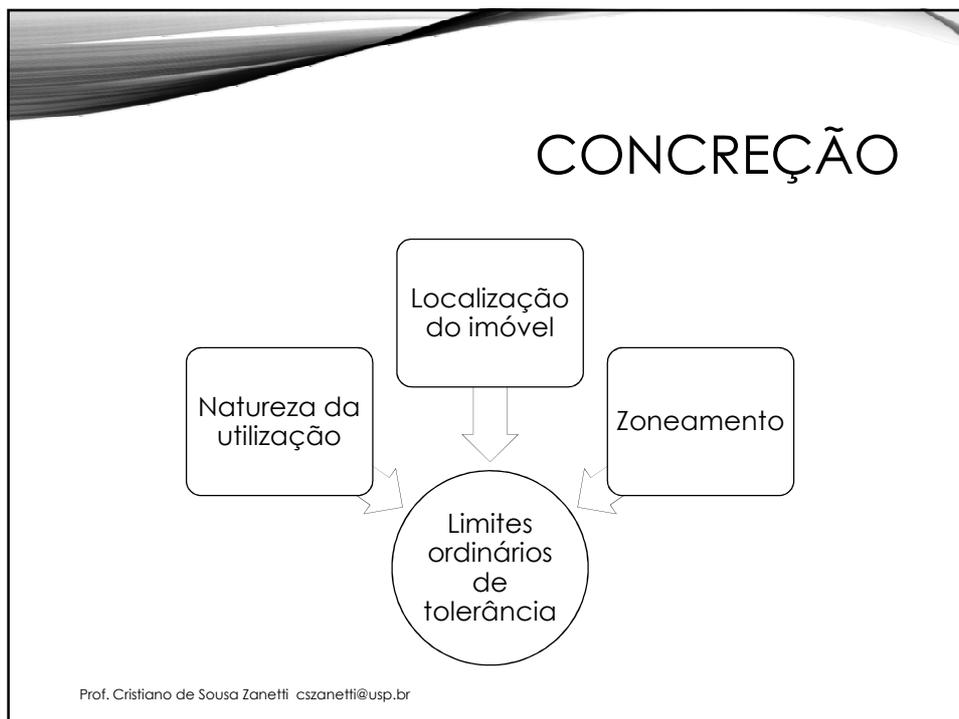
Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

CORTE DE CASSAÇÃO – 6.III.1979

- Materialidade
 - Efeito sobre a pessoa ou coisa
- Caráter indireto
 - Repercussão de atividade
- Atualidade ou periodicidade
 - Exclusão do simples risco

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br





DIREITO PÚBLICO

“A norma de direito privado a respeito das emissões é distinta das normas de direito público, que estabelecem os limites máximos de poluição a fim de tutelar a saúde ou o ambiente. Esses limites não são diretamente aplicáveis às relações de propriedade e a sua observância não exclui, assim, o juízo de intolerabilidade das emissões. A sua violação, no entanto, não permite julgar tolerável emissões vedadas em razão de interesse geral” (BIANCA, C. Massimo. *ob. cit.*, pp. 235/236).

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

LICENCIAMENTO

“O dever de abstenção das emissões resulta das relações de vizinhança, pelo que o mesmo não é afectado pela existência de autorização administrativa para o exercício da actividade, quando esta dependa de licenciamento” (MENEZES LEITÃO, Luís Manuel Teles de. *Direitos Reais*, Coimbra, Almedina, 2010, p. 197).

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

CRITÉRIO OBJETIVO

“A tolerabilidade normal é a valoração da possibilidade de suportar dadas emissões conforme a consciência social. A norma impõe a valoração das emissões do ponto de vista do imóvel que as recebe, sem, todavia, dar lugar a um critério personalista. A tolerância normal é, com efeito, ajustada com base em uma valoração objetiva que prescinde da excepcionalidade das condições subjetivas e da atividade da pessoa” (BIANCA, C. Massimo. *ob. cit.*, p. 234).

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

SITUAÇÃO DA COISA

“O julgamento da tolerabilidade normal também leva em consideração as condições do lugar. Isso quer dizer que o juízo deve ser concretamente realizado quanto à destinação do uso do imóvel afetado e dos imóveis daquela mesma área” (BIANCA, C. Massimo. *ob. cit.*, p. 235).

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

CORTE DE CASSAÇÃO – 11.X.95

“O juiz deve utilizar como parâmetros essenciais de valoração a condição do lugar e as atividades normais desenvolvidas em um determinado contexto produtivo, e, portanto, deve considerar o sistema de vida e às habitualidades recorrentes da população do lugar”.

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

INTERFERÊNCIAS NOCIVAS

Detritos	Sinos	Apiário	Óleo

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br

EXCEÇÃO

Propriedade vizinha Interferência nociva Interesse público Indenização

Prof. Cristiano de Sousa Zanetti cszanetti@usp.br