

## DIREITOS DE VIZINHANÇA

- Estabelecem limites ao *direito de propriedade* e estão previstos nos artigos 1277 a 1313 do Código Civil.

- 7 seções: - do uso anormal da propriedade;
  - das árvores limítrofes;
  - da passagem forçada;
  - da passagem de cabos e tubulações;
  - das águas;
  - dos limites entre os prédios e do direito de tapagem;
  - do direito de construir.

- **Fundamento:** interesse social de harmonizar interesses particulares dos proprietários vizinhos, justificando a criação de normas que restrinjam o direito de propriedade.

- **Vizinhança:** consideram-se prédios vizinhos aqueles que podem sofrer repercussão de atos propagados de prédios próximos ou que com estes possam ter vínculos jurídicos.

- **Direitos de vizinhança:** é o conjunto de limites ou restrições impostas ao exercício dos direitos naturalmente inerentes à propriedade.

### - Características:

- são restrições legais, colocadas ao lado das restrições voluntárias, que são as *servidões*.
- não visam criar vantagens para nenhum prédio, mas tão somente evitar prejuízo.
- são direitos reais inominados ou obrigações *propter rem* (San Tiago Dantas).

### - Requisitos para a configuração de conflitos de vizinhança:

- a) um ato do possuidor de um prédio que repercuta no prédio vizinho;
- b) prejuízo ou incômodo sofrido pelo morador do prédio vizinho em consequência do ato;
- c) vínculo de conexão entre o ato e o prejuízo e o incômodo.

### - Natureza jurídica:

Podem ser caracterizados como *servidões legais* ou como *limitações ao direito de propriedade*, sendo essa a caracterização dada pelo nosso Código Civil, considerando a *reciprocidade* entre os direitos de possuidores de prédios vizinhos.

### - Fundamento jurídico da responsabilidade do vizinho:

Arts. 1277 a 1281 do Código Civil.

**- Causa dos conflitos de vizinhança:**

- Funda-se numa *imissão*, originalmente entendida como a introdução de uma substância corpórea no prédio vizinho e que causa prejuízo ou incômodo ao seu morador. Crítica: a existência de incômodos causados por elementos incorpóreos, tais como o calor, a trepidação ou o barulho. Conceito de *Bonfante*: “haverá imissão em todos os casos em que socialmente se entenda que uma alteração nociva ou incômoda na substância da coisa é produzida por elementos que penetrem no interior por obra e vontade do vizinho”. Não deve provir de fato natural e o incômodo deve ser relevante.

**- Critérios reguladores das relações de vizinhança:**

a) *proibição dos atos de emulação*: se o ato é inútil, a função econômica da propriedade estará desvirtuada. Todo ato emulativo deve ser reprimido.

- Ato emulativo é aquele que se pratica com o *intuito de causar prejuízo a outrem*. Muitas vezes, contudo, o intuito não é o de prejudicar, como ocorre nas atividades industriais, empreendidas com finalidades simplesmente produtivas.

b) *teoria do uso normal da coisa própria* (Ihering): procura distinguir entre imissões lícitas e ilícitas, de modo que o exercício do direito de propriedade não deve exceder as necessidades normais da vida cotidiana. Quando os atos praticados pelo vizinho são toleráveis para a média das pessoas, haverá *uso normal* da propriedade. Portanto, devem ser permitidos. Caso contrário, deverá haver a proibição.

-Determina-se não pela sensibilidade pessoal do vizinho incomodado, mas sim pela receptividade abstrata, que é a ordinária ou comum.

c) *teoria do uso necessário* (Bonfante): deve ser admitida toda interferência que se contenha nos limites em que a coexistência social a impõe de modo necessário.

**- Uso nocivo da propriedade:**

- Princípio geral: o proprietário não pode exercer seu direito de forma a que venha prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que habitam prédio vizinho.

Arts. 1277 a 1281 do Código Civil.

- O mau uso da propriedade pode acarretar para um vizinho um *dano* ou um *incômodo*, pouco importando que os provoque o proprietário em pessoa ou qualquer possuidor.

- Não é todo dano ou incômodo que deva ser incluído na proibição.

## Fernando Campos Scaff

Professor Titular da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – Largo São Francisco

- Enumeração exemplificativa e não taxativa. Exemplos: poluição de águas, exalações, gases, vapores, fumaça, pós, odores, ruídos, trepidações, criação de perigo (dentre as quais a ameaça de ruína de prédio).

### - Pretensões passíveis de serem tomadas pelo vizinho prejudicado:

- a) indenizar o dano causado;
- b) fazer cessar os efeitos do uso nocivo da propriedade (ação cominatória);
- c) impedir que o dano seja feito (ação de dano infecto e ação demolitória).

### - Fontes do surgimento de relações de vizinhança:

- a) árvores limítrofes (arts. 1.282 a 1.284 do Código Civil).

- Situações: tronco na linha divisória: pertencerá ela em comum aos donos dos prédios confinantes, por força de presunção legal, estabelecendo um condomínio necessário, que independerá da forma da projeção das raízes ou do percentual do tronco que esteja em um ou em outro terreno.

Frutos caídos no terreno vizinho: pela regra admitida em nosso Código Civil, pertencerão ao proprietário do terreno. Pela regra clássica (Direito Romano), pertenceriam ao dono da árvore, que poderia adentrar no terreno vizinho para recolhê-los.

Raízes e ramos ultrapassando a extrema do prédio: a regra é a de que o dono do prédio invadido pode cortá-los até o plano vertical divisório.

### b) Limites dentre os prédios (arts. 1297 e 1298 do Código Civil).

- Principais direitos:

a) obrigar seu confinante a realizar com o proprietário a *demarcação* entre os dois prédios, aviventando os rumos apagados e renovando marcos destruídos ou apagados. É direito exclusivo do proprietário, não se estendendo ao possuidor direito. Pode ser exercido a qualquer tempo, sendo imprescritível e irrenunciável, mediante a chamada *ação demarcatória*;

b) o se usar em comum muro, vala, cerca ou outra obra divisória, como condômino.

### c) Passagem forçada:

- Compete ao proprietário de prédio rústico, ou urbano, que estiver encravado em outro, sem saída para via pública, fonte ou porto (arts. 1285 a 1.287).

## Fernando Campos Scaff

Professor Titular da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo – Largo São Francisco

- É imposta por lei. O vizinho é obrigado a admiti-la desde que concorram os seguintes pressupostos para o nascimento do direito:

a) que o prédio esteja naturalmente encravado, que deve ser natural e absoluto;

b) que não tenha saída alguma para via pública, fonte ou porto.

- Está obrigado a pagar indenização cabal, instituindo-se não uma nova propriedade sobre o imóvel vizinho, mas sim uma servidão.

- O não-uso do direito ao trânsito deve ser exercido, sob pena de perda.

**d) Águas** (arts. 1288 a 1296 do Código Civil, bem como Dec. nº 24.643/34, o *Código de Águas*).

- Princípios:

a) o dono do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do prédio superior;

b) o escoamento natural independe de indenização, porque resulta da natureza;

c) o dono do prédio inferior pode realizar obras que, sem agravar a situação do prédio superior, melhorem a condição do seu.

d) é imprescritível o direito ao escoamento natural;

e) não se incluem nessas regras aquelas decorrentes de meios artificiais.

**e) Tapumes divisórios:**

- Todo proprietário pode cercar, murar, valar ou tapar seu prédio, respeitando os direitos dos vizinhos (arts. 1297 a 1298 do Código Civil).

- Os tapumes divisórios se presumem comuns. Presunção *iuris tantum*.