



# **DIREITOS DE VIZINHANÇA**

## **ARTS. 1.277 E S.S. DO CC**

**Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**  
**Departamento de Direito Civil**  
**Professor Associado Antonio Carlos Morato**

# Direitos de Vizinhança

# CAPITULO V - Dos Direitos de Vizinhança

## Seção I - Do Uso Anormal da Propriedade

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.

**Constituição Federal - CF - 1988**

**Título VIII - Da Ordem Social**

**Capítulo VI - Do Meio Ambiente**

**Art. 225 - Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações**

# CAPITULO V - Dos Direitos de Vizinhança

## Seção II - Das Árvores Limítrofes

**Art. 1.282.** A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes.

**Art. 1.283.** As raízes e os ramos de árvore, que ultrapassarem a estrema do prédio, poderão ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido.

**Art. 1.284.** Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho **pertencem ao dono do solo onde caíram**, se este for de **propriedade particular**.

TJ-RS - Recurso Cível: 71004463733 RS, Relator: Cleber Augusto Tonial, Data de Julgamento: 21/08/2014, Terceira Turma Recursal Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 25/08/2014

**PRETENSÃO COMINATÓRIA. DIREITOS DE VIZINHANÇA. ÁRVORES LIMÍTROFES. DEVER DE PODA DOS GALHOS QUE ULTRAPASSAREM A ESTREMA DOS PRÉDIOS. RECURSO PROVIDO. (Recurso Cível Nº 71004463733, Terceira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Cleber Augusto Tonial, Julgado em 21/08/2014)**

O pedido da parte autora não visava obter autorização para a poda, conforme concedido em sentença. O pedido foi de condenação do proprietário da árvore para que ele mesmo proceda o corte.

**Autorizar a parte autora para que ela mesma proceda no corte de galhos é flagrantemente desnecessário, posto que o art. 1.283 do CC já o permite, independentemente de autorização judicial. Não foi essa a opção da autora. A questão, enfim, não é essa, se o corte é possível ou não, mas sim de quem deve suportar as despesas com a poda.**

Ora, incumbe ao proprietário da árvore impedir que o seu crescimento venha a invadir e causar prejuízos aos vizinhos.

**A invasão dos galhos é ônus do proprietário da árvore, e não do proprietário invadido. Ainda que o segundo possa cortá-los, essa é apenas uma faculdade e seu não-exercício não é capaz de extinguir o dever de poda do proprietário da árvore.**

**Pensar de outro modo implicaria admitir que o proprietário de um prédio, livremente, pudesse realizar as plantações que bem desejasse, impondo aos vizinhos invadidos despesas para as quais jamais anuíram.**

Se há o dever de poda, é claro que as despesas e o dever de obtenção das autorizações administrativas deverão ser suportados por aquele que é obrigado à poda.



## Seção III - Da 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.

TJ-RJ - APL: 00094320320058190054 RJ 0009432-03.2005.8.19.0054, Relator: DES. FLAVIA ROMANO DE REZENDE, Data de Julgamento: 19/09/2012, VIGÉSIMA CAMARA CIVEL, Data de Publicação: 24/10/2012 10:30

**APELAÇÃO CÍVEL. OBRIGAÇÃO DE FAZER. DIREITO DE VIZINHANÇA. PRÉDIO ENCRAVADO AO FUNDO DO TERRENO. UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL DA AUTORA COMO PASSAGEM PARA VIA PRINCIPAL, NÃO HAVENDO OUTRO MODO DE ACESSO. MANDADO DE VERIFICAÇÃO QUE CONSTATA A NECESSIDADE DA MANUTENÇÃO DO USO DA ÚNICA PASSAGEM PELA**

**APELADA. INTELIGÊNCIA DO ARTIGO 1285 DO CÓDIGO CIVIL. A PROPRIEDADE DEVE ATENDER À SUA FUNÇÃO SOCIAL, EM RESPEITO À DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA, EM DETRIMENTO AO DIREITO DE PROPRIEDADE INDIVIDUAL. LIMITAÇÃO AO DIREITO DE PROPRIEDADE QUE SE IMPÕE. RECURSO DE APELAÇÃO QUE SE NEGA PROVIMENTO.**

Nesse norte, visto que a passagem forçada origina-se de uma situação fática e a servidão predial origina-se de acordo de vontade, necessário se faz exaurir o exame do conjunto probatório.

Compulsando os autos, verifica-se através da certidão constante no mandado de verificação de fls. 40 verso, que o imóvel da apelada não possui acesso à Avenida Beira Mar, sendo o seu acesso realizado exclusivamente pela Rua Arthur de Oliveira, na servidão existente na lateral do imóvel da apelante. Constata-se ainda que, em resposta ao ofício de fl.100, a Prefeitura informou ter sido construída uma benfeitoria atrás do lote 67, em via pública, que acarretou o bloqueio do acesso da apelada pela referida rua.

Portanto, restou comprovado que a apelada, moradora da casa de nº 04, somente pode ter acesso a rua pela servidão lateral que também é utilizada pelos moradores das casas 02 e 03 do mesmo lote.

Assim, chega-se a conclusão que a hipótese dos autos versa sobre direito de vizinhança, notadamente ao instituto da passagem forçada, sendo correta a sentença que reconheceu haver no local um prédio encravado, impedindo que o portão lateral seja fechado, sob pena de se impedir o acesso dos vizinhos à via pública.

(...)

**A passagem forçada constitui uma limitação ao direito de propriedade, na medida em que impõe um ônus ao prédio confinante**

(...) Nesse contexto, tendo em vista os preceitos emanados da função social da propriedade, em consonância com regramento que disciplina o direito de vizinhança, deve a apelada, moradora do prédio dos fundos, continuar a utilizar-se da mesma passagem, tendo em vista se tratar de encravamento absoluto, não havendo outro meio de acesso à via pública.



## Seção IV - Da 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**.

**TJ-RS - AC: 70066868365 RS, Relator: Dilso Domingos Pereira, Data de Julgamento: 11/11/2015, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: Diário da Justiça do dia 17/11/2015**

**APELAÇÃO CÍVEL. DIREITO DE VIZINHANÇA.  
PASSAGEM DE CABOS E TUBULAÇÕES ATRAVÉS DE  
UM IMÓVEL PARA ATINGIR OUTRO. POSSIBILIDADE.  
EXEGESE DO ART. 1286 DO CC.**

**Verificado que o prédio localizado nos fundos de imóvel utilizado em condomínio pró-diviso não possui saída para a via pública, impõe-se permitir que os cabos e tubulações necessários à execução de rede de água e de energia elétrica sejam instalados nesse imóvel a partir do terreno vizinho. Exegese do art. 1.286 do CC. APELO PROVIDO. UNÂNIME.**



## Seção V Das Águas

Art. 1.288. O dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar **obras que embaracem o seu fluxo**; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior.

Art. 1.289. Quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, ou aí colhidas, correrem dele para o inferior, poderá o dono deste reclamar que se desviem, ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer.

Parágrafo único. Da indenização será deduzido o valor do benefício obtido.

Art. 1.290. O proprietário de nascente, ou do solo onde caem águas pluviais, satisfeitas as necessidades de seu consumo, não pode impedir, ou desviar o curso natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores.

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.

Art. 1.292. O proprietário tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio; se as águas represadas **invadirem prédio alheio**, será o seu proprietário indenizado pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido.

## Seção V - Das Aguas

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 supérfluas 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. (obs. **Da Passagem de Cabos e 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.**

# Rompimento de Represa

TJ-SP - AC: 10027637220188260568 SP 1002763-72.2018.8.26.0568, Relator: Ronnie Herbert Barros Soares, Data de Julgamento: 21/08/2020, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 21/08/2020

**INDENIZAÇÃO – DIREITO DE VIZINHANÇA – ÁGUAS – ROMPIMENTO DE REPRESA – RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DO PRÉDIO ONDE FEITO O REPRESAMENTO – APLICAÇÃO DO ART. 1292 DO C.C. – RECURSO NÃO PROVIDO** – Nos termos do art. 1292 do C.C., o proprietário tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio, mas se as águas represadas invadirem prédio alheio, deve indenizar o seu proprietário pelo dano sofrido.

**Autor e réu são proprietários de imóveis rurais vizinhos e o requerido mantinha em sua propriedade uma represa que se rompeu levando grande quantidade de água aos imóveis inferiores, inclusive o do autor.**

Em decorrência do rompimento da barragem o autor experimentou os prejuízos reconhecidos pela r. sentença que determinou a reparação.

**O argumento do requerido, de que a responsabilidade é do autor porque ele réu foi impedido de continuar com obras que realizava na represa diante do embargo da polícia ambiental por força de denúncia do autor obviamente não se sustenta.**

**É intuitivo que se a polícia ambiental embargou as obras que o réu realizava no local isso se deu porque havia irregularidade que exigia essa intervenção. Assim, foi a conduta do próprio réu que levou ao embargo posto que se as obras estivessem de acordo com as normas ambientais não teria sofrido o embargo.**

**Por outro lado, se era previsível o excessivo volume de chuvas, como alega o réu, maior a sua responsabilidade porque não adotou medidas destinadas a evitar o rompimento da barragem.**

Nos termos do art. 1292 do C.C., o proprietário tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio, mas se as águas represadas invadirem prédio alheio, deve indenizar o seu proprietário pelo dano sofrido.

Os danos estão descritos em laudo da polícia técnica e também foram relatados pelas testemunhas ouvidas.

Foi corretamente avaliada a questão relativa à piscicultura que era desenvolvida pelo autor em sua propriedade e que restou inviabilizada pelo comprometimento do açude.

Os documentos trazidos com a inicial e os depoimentos colhidos foram suficientes para a demonstração do montante do prejuízo sofrido pelo autor e, ao contrário disso, o réu não se desincumbiu do ônus de provar inverídicas as informações neles contida.

A r. sentença deu correta solução à lide e deve ser mantida por seus próprios fundamentos, nos termos do art. 252 do RITJSP



## Seção VI - Dos Limites entre Prédios e do 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.

TJ-SP - APL: 00103791419988260602 SP 0010379-14.1998.8.26.0602, Relator: Décio Notarangeli, Data de Julgamento: 26/08/2015, 9ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 27/08/2015)

**CIVIL E PROCESSUAL CIVIL – AÇÃO COMINATÓRIA – OBRIGAÇÃO DE FAZER - DIREITO DE VIZINHANÇA – DIVISA DE TERRENOS – RISCO DE DESMORONAMENTO – OBRAS DE CONTENÇÃO DE EROÇÃO.** 1. 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 (art. 1.297, § 1º, CC). 2. Necessidade de obras de contenção de erosão comprovadas por laudo pericial digno de confiança. Responsabilidade dos proprietários dos imóveis lindeiros. Pedido procedente. Honorários advocatícios. Majoração. Recurso da autora provido. Recurso da corré desprovido.

Cuida-se de ação ordinária ajuizada no longínquo ano de 1998 objetivando a condenação dos réus na realização de obra de contenção de erosão no barranco existente na divisa entre o imóvel ocupado pela Santa Casa, na parte alta do terreno, e as residências da Rua Visconde de Mauá, localizadas na parte baixa.

Muito embora dezessete anos tenham se passado sem que nenhum acidente tenha ocorrido, a necessidade das obras de sustentação do terreno está bem documentada tanto pelo laudo de vistoria que acompanha a inicial quanto pelo laudo pericial elaborado pelo perito de confiança do juízo (fls. 398 e seguintes).

A perícia realizada foi minuciosa, clara, abrangente e de boa qualidade, tanto que as partes concordaram com as suas conclusões. Cinge-se o inconformismo da apelante à reponsabilidade pela realização das obras.

A solução é dada pelo art. 1.297, § 1º, do Código Civil, segundo o qual, “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”.

Segundo se infere dos autos, a instabilidade na divisa entre os terrenos tem origem nas obras realizadas pelos proprietários, na capina descuidada e no fluxo das águas pluviais. Ao contrário do alegado, em nenhum momento a responsabilidade pelo risco de desmoroamento foi atribuída aos proprietários dos imóveis localizados na Rua Visconde de Mauá. Portanto, à falta de prova em contrário, a responsabilidade as obras de segurança na divisa devem ser atribuídas a todos os proprietários dos terrenos lindeiros.



## Seção VII - Do Direito de Construir

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

**TJ-SC, Apelação Cível n. 0300208-35.2014.8.24.0014, de Campos Novos, Rel. Des. Pedro Manoel Abreu, j. em 17.4.2018, Primeira Câmara de Direito Público) (AC n. 0000633-48.2013.8.24.0119, de Garuva, rel. Des. Artur Jenichen Filho, j. 24-5-2018).**

**É intolerável a conduta, cada vez mais frequente, de dar início a edificações clandestinas sem o crivo antecedente do Poder Público, para mais tarde buscar a regularização. Quem não detém a licença, está em situação de clandestinidade e sujeito, portanto, à demolição, inclusive na via administrativa.**



**TJ-SC - AC: 00015634220138240030 Imbituba 0001563-42.2013.8.24.0030, Relator: Odson Cardoso Filho, Data de Julgamento: 27/02/2020, Quarta Câmara de Direito Público**

**APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE NUNCIÇÃO DE OBRA NOVA. DIREITO DE CONSTRUIR. IMPROCEDÊNCIA NA ORIGEM. IRRESIGNAÇÃO DO MUNICÍPIO. PROCESSO ADMINISTRATIVO PARA CONCESSÃO DE ALVARÁ PARALISADO. ALEGADA MORA POR FATO IMPUTADO AO RÉU. VERIFICAÇÃO. EXIGÊNCIAS DO ÓRGÃO PÚBLICO NÃO SATISFEITAS NA VIA ADMINISTRATIVA.**

**[1] EMBARGO DA OBRA. POSSIBILIDADE. AUSÊNCIA DE ALVARÁ DE CONSTRUÇÃO QUE, POR SI SÓ, TORNA A EDIFICAÇÃO CLANDESTINA. "Como a construção é atividade sujeita a licenciamento pelo Poder Público, a ausência de licenciamento para construir faz presumir um dano potencial à Administração e à coletividade, consistente na privação do exame do projeto e na possibilidade de insegurança e inadequação da obra às exigências técnicas e urbanísticas." (Hely Lopes Meirelles. Direito de Construir. RT, 3 ed., p. 185)."**



**PODER JUDICIÁRIO**  
de Santa Catarina

# Direito de Construir Limitações Urbanísticas

TJ-SP - APL: 142338120018260223 SP 0014233-81.2001.8.26.0223, Relator: Reinaldo Miluzzi, Data de Julgamento: 28/02/2011, 6ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 10/03/2011

1- SENTENÇA - Nulidade - Não ocorrência - Não é nula a sentença que discutiu o cerne das questões controvertidas e não se ressentiu de qualquer vício - Preliminar rejeitada. 2 - CONVERSÃO DO JULGAMENTO EM DILIGÊNCIA - Desnecessidade - Constando nos autos todos os elementos de provas necessários a um seguro decidir, bem como à fiel execução do julgado, prescindível a conversão pleiteada - Preliminar rejeitada. 3 - AÇÃO DEMOLITÓRIA - Município do Guarujá - Área situada em zona de uso denominada ZBD 2, com gabarito para dois pavimentos - Construção em desacordo com o projeto aprovado - Impossibilidade - As limitações urbanísticas são preceitos de ordem pública, pelo que, se a "ratio legis" é a proteção urbanística, com a instituição de um plano diretor para o Município, com fixação de normas que regulam o zoneamento, o uso e a ocupação do solo, com taxas de ocupação e índices de aproveitamento por zona, tem-se que, para construção de residências em zona de uso cujo gabarito máximo é de dois pavimentos, os pés direitos não podem ter altura indefinida, de acordo com a conveniência do construtor e ao arripio da lei - Do contrário, a leitura que permite a elevação do pé direito à altura acima do padrão médio das construções implica desobediência à lei e permite que as construções do Município fujam dos gabaritos nela fixados - Gravidade da conduta da apelante que autoriza a ordem de demolição - Sanção que está harmônica com os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade - Sentença de procedência - Recurso não provido, com observação.

(...) No que tange ao mérito, o cerne da questão reside na definição da legalidade ou ilegalidade da obra, sendo incontroverso que o imóvel está localizado na zona denominada ZBD 2, na qual é permitida a construção de residência com apenas 2 pavimentos. Segundo a Municipalidade a apelante agiu com total desobediência ao projeto aprovado e em desacordo com a legislação em vigor no momento de sua aprovação, fazendo-o de forma clandestina, abusiva e audaciosa. Em vez de 2, construiu 5 pavimentos.

Em primeiro lugar é interessante observar que a apelante tem tomado ao longo da construção atitudes que podem ser tidas como abusivas, audaciosas e ilícitas.

Assim é que, consoante documento juntado a fls. 161/166, datado de 10 de fevereiro de 2001, foi notificada e multada pelo CREA-SP, por não ter apresentado documentação, projetos e responsável técnico pela construção, sendo certo que "durante o longo período após a aprovação do projeto, o proprietário vem praticando a auto-construção de sua residência, sem possuir habilitação para tanto"

Além disso, fez pouco caso da decisão administrativa de embargo da obra e descumpriu a decisão de concessão de medida liminar, que decretou a interdição da obra, pelo que foi penalizada com a fixação da multa de R\$ 50.000, revertida em favor do Município autor, conforme decisão de fls. 710, da qual tirou agravo de instrumento (AI 826.459.5/5-00), tendo esta Câmara negado provimento a ele, com a condenação da agravante por litigância de má-fé.



TJ-SP - APL: 142338120018260223 SP 0014233-81.2001.8.26.0223, Relator: Reinaldo Miluzzi, Data de Julgamento: 28/02/2011, 6ª Câmara de Direito Público, Data de Publicação: 10/03/2011

(...)

Além disso, fez pouco caso da decisão administrativa de embargo da obra e descumpriu a decisão de concessão de medida liminar, que decretou a interdição da obra, pelo que foi penalizada com a fixação da multa de R\$ 50.000, revertida em favor do Município autor, conforme decisão de fls. 710, da qual tirou agravo de instrumento (AI 826.459.5/5-00), tendo esta Câmara negado provimento a ele, com a condenação da agravante por litigância de má-fé.

A apelante, é certo, sustenta que pedidos do gênero só podem e devem ser interpretados restritivamente, de sorte que as palavras têm, no contexto dos autos, significado e alcance próprios a ensejarem a devida prestação jurisdicional a respeito. E, com fulcro em precedente deste Tribunal, passa a discorrer sobre os conceitos de mezanino e passarela, que não se confundem com pavimento, concluindo que a obra não passou dos dois pavimentos. Vai além ao afirmar, no intuito de justificar o substancial aumento da altura da obra, que o próprio perito judicial admite que a legislação vigente na época da aprovação do projeto em tela não ditava altura máxima de pés direitos, lembrando que a Catedral da Sé, não obstante sua elevada altura, configura exemplo adequado de edificação com um só pavimento: o térreo.

Todavia, com o devido respeito à posição adotada pelo culto subscritor das razões recursais, o que o intérprete tem de buscar é qual o espírito da lei municipal que dispõe sobre a instituição de um Plano Diretor do Município, a Lei de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo, especificamente da Lei Complementar Municipal nº 16/92, vigente na data da aprovação do projeto e o fim social colimado por ela.

Por conseguinte, a exegese a ser feita deve ir além da literal e gramatical, com análise de termos ou expressões técnicas, porquanto os vocábulos, nem sempre claros, apropriados ou exatos, podem conduzir o intérprete a resultado diverso do obtido com o emprego do processo de interpretação lógica e sistemática.



TJ-SP - APL: 142338120018260223 SP 0014233-81.2001.8.26.0223,  
Relator: Reinaldo Miluzzi, Data de Julgamento: 28/02/2011, 6ª Câmara  
de Direito Público, Data de Publicação: 10/03/2011

(...) O caso em apreço está atrelado ao direito urbanístico, cujas limitações são preceitos de ordem pública e atingem indistintamente a todos os indivíduos, pois seu principal escopo é a ordenação dos espaços habitáveis.

Nesta ordem de idéias, se a "ratio legis" é a proteção urbanística com a instituição de um plano diretor para o Município, com fixação de normas que regulam o zoneamento, o uso e a ocupação do solo, com taxas de ocupação e índices de aproveitamento por zona, tem-se que, se para construção de residências no Loteamento Marina do Guarujá, localizado na zona de uso denominada ZBD 2, o gabarito máximo é de dois pavimentos, os pés direitos não podem ter altura indefinida, de acordo com a conveniência do construtor e ao arrepio da lei.

Se assim fosse desnecessária seria a divisão de ocupação por zonas com gabaritos distintos, como, por exemplo, a ZAD, cujo gabarito máximo é o correspondente ao térreo, mais 17 pavimentos; a ZMD 1, térreo, mais 4 pavimentos; ZMD 2, térreo, mais 10 pavimentos.

Do contrário, a leitura que permite a elevação do pé direito à altura acima do padrão médio das construções, como quer a apelante, implica desobediência à lei e que as construções no Município fujam dos gabaritos nela fixados.



## Seção VII - Do Direito de Construir

(...) Art. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

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.

Art. 1.303. Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho.

Art. 1.304. Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.

**EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA. EXISTÊNCIA DE JANELAS EM PAREDE DE IMÓVEL DO NUNCIANTE, NA EXATA DIVISA. CONSTRUÇÃO DE MURO OU CONTRAMURO OU PAREDE PELO NUNCIADO. OBSERVÂNCIA DO ART. 1.301 DO CC/2002. POSSIBILIDADE. SERVIDÃO DE LUZ E VISTA. HIPÓTESE DE SERVIDÃO NÃO APARENTE. INEXISTÊNCIA DE REGISTRO. IMPOSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO DO GRAVAME. CONSTRUÇÃO DE MURO OU CONTRAMURO OU PAREDE AINDA QUE DELA DECORRAM PERDAS DE CLARIDADE, VISTA E AR PELO PRÉDIO VIZINHO. POSSIBILIDADE. Incapaz de sucesso é a pretensão de embargo de obra nova que pretenda se contrapor à edificação de muro, contramuro ou parede, com base na alegação de existência de servidão de luz, vista e ar. A construção de muro, contramuro ou parede não é ilícita quando atende plenamente as normas de direito de vizinhança, especificamente a do art. 1.301 do CC/2002, que proíbe a abertura de janelas, ou a feitura de eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio de terreno vizinho. A hipótese da constituição de servidões de vista, luz, ar, por se configurarem servidões não aparentes, dependem da existência de registro no Cartório de Registro de Imóveis.**

(...) Assim, vê-se que não assiste razão à parte autora, haja vista os efeitos de sua pretensão de impedir a requerida de construir muro, contramuro ou parede na exata divisa entre os imóveis objetos da demanda.

Vale lembrar que tal direito deve ser exercido em conformidade aos preceitos dos art. 1.301 c/c 1.302 do CC/2002 e, de resto, a toda normação tangível às relações de vizinhança, sejam elas legislativas ou administrativas.

É dizer, tendo escoado lapso de ano e dia prescrito no art. 1.302 do CC, resta defesa edificação que não atenda ao disposto no art. 1.301 ("art. 1.301 - É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho."), o que não age como sustentáculo para pretensão de aquisição, via usucapião, de servidão não aparente de luz, vista ou ar, e, assim, não faz com que a conduta da nunciada, ora apelante, de, no exercício do seu direito de propriedade, observadas todas limitações supramencionadas, edificar em seu próprio imóvel se apresente ao mundo jurídico como ilícita.

## Seção VII - Do Direito de Construir

Art. 1.305. O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.

Parágrafo único. Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.

Art. 1.306. O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.

Art. 1.307. Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.

Art. 1.308. Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.

Parágrafo único. A disposição anterior não abrange as chaminés ordinárias e os fogões de cozinha.

Art. 1.309. São proibidas construções capazes de poluir, ou inutilizar, para uso ordinário, a água do poço, ou nascente alheia, a elas preexistentes.

## Seção VII - Do Direito de Construir

Art. 1.310. Não é permitido fazer escavações ou quaisquer obras que tirem ao poço ou à nascente de outrem a água indispensável às suas necessidades normais.

Art. 1.311. Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.

Parágrafo único. O proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, não obstante haverem sido realizadas as obras acautelatórias.

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

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.

# Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979

## Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.

Art. 2º. O parcelamento do solo urbano poderá ser feito mediante loteamento ou desmembramento, observadas as disposições desta Lei e as das legislações estaduais e municipais pertinentes.

§ 1º - Considera-se **loteamento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, **com abertura de novas vias de circulação, de logradouros públicos ou prolongamento, modificação ou ampliação das vias existentes.**

§ 2º- considera-se **desmembramento** a subdivisão de gleba em lotes destinados a edificação, com aproveitamento do sistema viário existente, **desde que não implique na abertura de novas vias e logradouros públicos, nem no prolongamento, modificação ou ampliação dos já existentes.**

**Lei 6.766, de 19 de dezembro de 1979**

**Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano  
e dá outras Providências.**

art. 26, VII - declaração das restrições  
urbanísticas convencionais do loteamento,  
supletivas da legislação pertinente.

## Em SP, esqueleto no City Lapa será demolido

Adriana Ferraz

Seg , 16/11/2015 às 08:35

**ESTADÃO** conteúdo

Demorou, mas os moradores do City Lapa, na zona oeste de São Paulo, conseguiram fazer valer uma decisão judicial de 1996 que prevê a demolição de um prédio erguido irregularmente no bairro. **O esqueleto abandonado na Rua Princesa Leopoldina, com 25 metros de altura, divididos em nove andares, será inteiramente derrubado para futuramente dar lugar a uma casa.**

O trabalho de demolição do Condomínio Montecarlo confirma a primeira decisão judicial, dada há 19 anos. Naquele ano, representantes da Associação de Amigos e Moradores pela Preservação do Alto da Lapa e Bela Aliança (Assampalpa) e do Movimento Defenda São Paulo apresentaram uma ação civil pública contra a construtora CCK pela não realização da obra.

**O loteamento do bairro, feito pela Companhia City - a mesma que modelou os Jardins e o Pacaembu -, veta imóveis com mais de dois andares. As regras também preveem restrições ambientais, a fim de preservar o padrão paisagístico e ambiental do City da Lapa, considerado bairro-jardim, de herança inglesa.**

O prédio já tinha três andares quando o juiz de primeira instância impediu a continuidade da obra, condenando a empresa e a Prefeitura, que havia dado aval à construção em 1994. Mesmo ilegal, os trabalhos prosseguiram diante de diversos recursos apresentados pela construtora. O caso chegou ao Supremo Tribunal Federal (STF), que encerrou o processo em agosto de 2013. Foi quando se deu o trânsito em julgado da decisão que ordenou a demolição.

De lá para cá, após alegação de falta de recursos pela empresa, o imóvel foi levado a leilão, sendo necessários mais dois anos para o início dos trabalhos, assumidos pelo comprador, que também terá de recompor o terreno como planejado no seu loteamento, concebido em 1920. O valor histórico, cultural e ambiental do City Lapa foi assegurado em 2009 pelo órgão municipal do patrimônio, o Conpresp, que decidiu pelo tombamento do bairro.

"O Brasil inteiro ganhou com esta decisão, que já se torna jurisprudência a ser seguida por todos os loteamentos onde haja restrições contratuais em qualquer cidade do País", afirmou a advogada responsável pela ação, Berenice Martin, ex-presidente da Assampalpa. A reportagem não conseguiu contato com representantes da CCK.

### Cidadania

A urbanista Lucila Lacrete, do Movimento Defenda São Paulo, diz que o caso é fruto de duas décadas de luta cidadã. "Só desfechos como este podem coibir a edificação irregular. Precisamos garantir que o zoneamento seja seguido e que o não cumprimento cause demolições de fato. A construção irregular prejudica a vida da cidade."

Para Lucila, o destino dado ao esqueleto da Lapa pode contribuir para os debates que ocorrem neste fim de ano na Câmara Municipal em função do projeto de lei que revisa o zoneamento. Isso porque há outros bairros na cidade fruto de loteamento regulares, com restrições de construção reconhecidas por lei, como o Jardins. A associação dos moradores cogita ir à Justiça caso o novo zoneamento libere usos incompatíveis com as regras do bairro. As informações são do jornal **O Estado de S. Paulo**.

**STJ , Relator: Ministro HERMAN BENJAMIN, Data  
de Julgamento: 26/08/2010, T2 - SEGUNDA  
TURMA**

**RECORRENTE : CCK CONSTRUTORA E  
INCORPORADORA LTDA**

**ADVOGADO : RUY CARLOS DE BARROS  
MONTEIRO**

**RECORRIDO : ASSOCIAÇÃO DOS AMIGOS E  
MORADORES DO ALTO DA LAPA E BELA  
ALIANÇA - ASSAMPALBA**

**ADVOGADO : BERENICE DE TOLEDO KRÜCKEN  
MARTIN**

**RECORRIDO : MOVIMENTO DEFENDA SÃO PAULO  
E OUTRO**

**ADVOGADO : VADIM DA COSTA ARSKY**

**INTERES. : MUNICÍPIO DE SÃO PAULO  
PROCURADOR : BEATRIZ D" ABREU GAMA E  
OUTRO (S)**

**ASSUNTO: AÇÃO - CIVIL PÚBLICA**



PROCESSUAL CIVIL, ADMINISTRATIVO, AMBIENTAL E URBANÍSTICO. LOTEAMENTO CITY LAPA. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. AÇÃO DE NUNCIÇÃO DE OBRANOVA. RESTRIÇÕES URBANÍSTICO-AMBIENTAIS CONVENCIONAIS ESTABELECIDAS PELO LOTEADOR. ESTIPULAÇÃO CONTRATUAL EM FAVOR DE TERCEIRO, DENATUREZA PROPTER REM. DESCUMPRIMENTO. PRÉDIO DE NOVE ANDARES, EM ÁREA ONDE SO SE ADMITEM RESIDÊNCIAS UNIFAMILIARES. PEDIDO DE DEMOLIÇÃO. VICIO DE LEGALIDADE E DE LEGITIMIDADE DO ALVARÁ. JUS VARIANDI ATRIBUÍDO AO MUNICÍPIO. INCIDÊNCIA DO PRINCÍPIO DANO-REGRESSÃO (OU DA PROIBIÇÃO DE RETROCESSO) URBANÍSTICO-AMBIENTAL. VIOLAÇÃO AO ART. 26, VII, DA LEI 6.766/79 (LEI LEHMANN), AO ART. 572 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 (ART. 1.299 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002) E ALEGISLAÇÃO MUNICIPAL. ART. 334, I, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL. VOTO-MÉRITO.

1. As restrições urbanístico-ambientais convencionais, historicamente de pouco uso ou respeito no caos das cidades brasileiras, estão em ascensão, entre nós e no Direito Comparado, como veículo de estímulo a um novo consensualismo solidarista, coletivo e intergeracional, tendo por objetivo primário garantir às gerações presentes e futuras espaços de convivência urbana marcados pela qualidade de vida, valor estético, áreas verdes e proteção contra desastres naturais.

2. Nessa renovada dimensão ética, social e jurídica, as restrições urbanístico-ambientais convencionais conformam genuína índole pública, o que lhes confere caráter privado apenas no nome, porquanto não se deve vê-las, de maneira reducionista, tão-só pela ótica do loteador, dos compradores originais, dos contratantes posteriores e dos que venham a ser lindeiros ou vizinhos.

3. O interesse público nas restrições urbanístico-ambientais em loteamentos decorre do conteúdo dos ônus enumerados, mas igualmente do licenciamento do empreendimento pela própria Administração e da extensão de seus efeitos, que iluminam simultaneamente os vizinhos internos (= coletividade menor) e os externos (= coletividade maior), de hoje como do amanhã.



4. As restrições urbanístico-ambientais, ao denotarem, a um só tempo, interesse público e interesse privado, atrelados simbioticamente, incorporam uma natureza propter rem no que se refere à sua relação com o imóvel e aos seus efeitos sobre os não-contratantes, uma verdadeira estipulação em favor de terceiros (individual e coletivamente falando), sem que os proprietários-sucessores e o próprio empreendedor imobiliário original percam o poder e a legitimidade de fazer respeitá-las. Nelas, a sábia e prudente voz contratual do passado é preservada, em genuíno consenso intergeracional que antecipa os valores urbanístico-ambientais do presente e veicula as expectativas imaginadas das gerações vindouras. 5. **A Lei Lehmann (Lei 6.766/1979) contempla, de maneira expressa, as "restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente" (art. 26, VII).** Do dispositivo legal resulta, assim, que as restrições urbanístico-ambientais legais apresentam-se como normas-piso, sobre as quais e a partir das quais operam e se legitimam as condicionantes contratuais, valendo, em cada área, por isso mesmo, a que for mais restritiva (= regra da maior restrição). 6. Em decorrência do princípio da prevalência da lei sobre o negócio jurídico privado, as restrições urbanístico-ambientais convencionais devem estar em harmonia e ser compatíveis com os valores e exigências da Constituição Federal, da Constituição Estadual e das normas infraconstitucionais que regem o uso e a ocupação do solo urbano.

5. **A Lei Lehmann (Lei 6.766/1979) contempla, de maneira expressa, as "restrições urbanísticas convencionais do loteamento, supletivas da legislação pertinente" (art. 26, VII).** Do dispositivo legal resulta, assim, que as restrições urbanístico-ambientais legais apresentam-se como normas-piso, sobre as quais e a partir das quais operam e se legitimam as condicionantes contratuais, valendo, em cada área, por isso mesmo, a que for mais restritiva (= regra da maior restrição). 6. Em decorrência do princípio da prevalência da lei sobre o negócio jurídico privado, as restrições urbanístico-ambientais convencionais devem estar em harmonia e ser compatíveis com os valores e exigências da Constituição Federal, da Constituição Estadual e das normas infraconstitucionais que regem o uso e a ocupação do solo urbano.

6. Em decorrência do princípio da prevalência da lei sobre o negócio jurídico privado, as restrições urbanístico-ambientais convencionais devem estar em harmonia e ser compatíveis com os valores e exigências da Constituição Federal, da Constituição Estadual e das normas infraconstitucionais que regem o uso e a ocupação do solo urbano.



7. Negar a legalidade ou legitimidade de restrições urbanístico-ambientais convencionais, mais rígidas que as legais, implicaria recusar cumprimento ao art. 26, VII, da Lei Lehmann, o que abriria à especulação imobiliária ilhas verdes solitárias de São Paulo (e de outras cidades brasileiras), como o Jardim Europa, o Jardim América, o Pacaembu, o Alto de Pinheiros e, no caso dos autos, o Alto da Lapa e a Bela Aliança (City Lapa).

**8. As cláusulas urbanístico-ambientais convencionais, mais rígidas que as restrições legais, correspondem a inequívoco direito dos moradores de um bairro ou região de optarem por espaços verdes, controle do adensamento e da verticalização, melhoria da estética urbana e sossego.**

9. A Administração não fica refém dos acordos "egoísticos" firmados pelos loteadores, pois reserva para si um ius variandi, sob cuja égide as restrições urbanístico-ambientais podem ser ampliadas ou, excepcionalmente, afrouxadas.

10. O relaxamento, pela via legislativa, das restrições urbanístico-ambientais convencionais, permitido na esteira do ius variandi de que é titular o Poder Público, demanda, por ser absolutamente fora do comum, ampla e forte motivação lastreada em clamoroso interesse público, postura incompatível com a submissão do Administrador a necessidades casuísticas de momento, interesses especulativos ou vantagens comerciais dos agentes econômicos.

11. O exercício do ius variandi, para flexibilizar restrições urbanístico-ambientais contratuais, haverá de respeitar o ato jurídico perfeito e o licenciamento do empreendimento, pressuposto geral que, no Direito Urbanístico, como no Direito Ambiental, é decorrência da crescente escassez de espaços verdes e dilapidação da qualidade de vida nas cidades. Por isso mesmo, submetê-se ao princípio da não-regressão (ou, por outra terminologia, princípio da proibição de retrocesso), garantia de que os avanços urbanístico-ambientais conquistados no passado não serão diluídos, destruídos ou negados pela geração atual ou pelas seguintes.

12. Além do abuso de direito, de ofensa ao interesse público ou inconciliabilidade com a função social da propriedade, outros motivos determinantes, sindicáveis judicialmente, para o afastamento, pela via legislativa, das restrições urbanístico-ambientais podem ser enumerados: a) a transformação do próprio caráter do direito de propriedade em questão (quando o legislador, p. ex., por razões de ordem pública, proíbe certos tipos de restrições), b) a modificação irrefutável, profunda e irreversível do aspecto ou destinação do bairro ou região; c) o obsolescimento valorativo ou técnico (surgimento de novos valores sociais ou de capacidade tecnológica que desconstitui a necessidade e a legitimidade do ônus), e d) a perda do benefício prático ou substantivo da restrição.



13. O ato do servidor responsável pela concessão de licenças de construção não pode, a toda evidência, suplantar a legislação urbanística que prestigia a regra da maior restrição. A luz dos princípios e rédeas prevalentes no Estado Democrático de Direito, impossível admitir que funcionário, ao arrepio da legislação federal (Lei Lehmann), possa revogar, pela porta dos fundos e casuisticamente, conforme a cara do frequês, as convenções particulares firmadas nos registros imobiliários.
14. A regra da maior restrição (ou, para usar a expressão da Lei Lehmann, restrições "supletivas da legislação pertinente") é de amplo conhecimento do mercado imobiliário, já que, sobretudo no Estado de São Paulo, foi reiteradamente prestigiada em inúmeros precedentes da Corregedoria-Geral de Justiça, em processos administrativos relativos a Cartórios de Imóveis, além de julgados proferidos na jurisdição contenciosa.
15. Irrelevante que as restrições convencionais não constem do contrato de compra e venda firmado entre a incorporadora construtora e o proprietário atual do terreno. No campo imobiliário, para quem quer saber o que precisa saber, ou confirmar o que é de conhecimento público, basta examinar a matrícula do imóvel para aferir as restrições que sobre ele incidem, cautela básica até para que o adquirente verifique a cadeia dominial, assegure-se da validade da alienação e possa, futuramente, alegar sua boa-fé. Ao contrato de compra e venda não se confere a força de eliminar do mundo jurídico as regras convencionais fixadas no momento do loteamento e constantes da matrícula do imóvel ou dos termos do licenciamento urbanístico-ambiental. Aqui, como de resto em todo o Direito, a ninguém é dado transferir o que não tem ou algo de que não dispõe nemo dat quod non habet.

16. Aberrações fáticas ou jurídicas, em qualquer campo da vida em sociedade, de tão notórias e auto-evidentes falam por si mesmas e independem de prova, especializada ou não (Código de Processo Civil, art. 334, I), tanto mais quando o especialista empresário, com o apoio do Administrador desidioso e, infelizmente, por vezes corrupto, alega ignorância daquilo que é do conhecimento de todos, mesmo dos cidadãos comuns.
17. Condenará a ordem jurídica à desmoralização e ao descrédito o juiz que legitimar o rompimento odioso e desarrazoado do princípio da isonomia, ao admitir que restrições urbanístico-ambientais, legais ou convencionais, valham para todos, à exceção de uns poucos privilegiados ou mais espertos. O descompasso entre o comportamento de milhares de pessoas cumpridoras de seus deveres e responsabilidades sociais e a astúcia especulativa de alguns basta para afastar qualquer pretensão de boa-fé objetiva ou de ação inocente.

18. O Judiciário não desenha, constrói ou administra cidades, o que não quer dizer que nada possa fazer em seu favor. Nenhum juiz, por maior que seja seu interesse, conhecimento ou habilidade nas artes do planejamento urbano, da arquitetura e do paisagismo, reservará para si algo além do que o simples papel de engenheiro do discurso jurídico. E, sabemos, idades não se erguem, nem evoluem, à custa de palavras. Mas palavras ditas por juízes podem, sim, estimular a destruição ou legitimar a conservação, referendar a especulação ou garantir a qualidade urbanístico-ambiental, consolidar erros do passado, repeti-los no presente, ou viabilizar um futuro sustentável.

19. Recurso Especial não provido.

# Muito obrigado

**Antonio Carlos Morato**  
**Professor Associado**  
**Departamento de Direito Civil**

