

Uma abordagem sobre o Direito de Vizinhança

Gustavo de Sousa Carvalho e Silva*

Discente do 6º período do curso de Direito da Rede de Ensino Doctum em Carangola – MG.

Iure Simiquel Brito*

Advogado, especialista pela UNIG nas disciplinas de direito penal e processo penal, Mestrando pela UCP, Doutorando pela UNLP, professor das disciplinas de IED e Direito Penal na UNIG – CAMPUS V, professor de direito Civil na rede de ensino Doctum – Carangola - MG

RESUMO

O presente artigo tem como objetivo realizar um estudo acerca dos direitos de vizinhança previstos no Código Civil de 2002. Partindo dessa premissa, tem como enfoque central o estudo de todos os artigos constantes no capítulo que se refere aos direitos de vizinhança. Para tanto, serão utilizadas obras de diversos doutrinadores de reconhecido brilhantismo no cenário nacional.

Palavras-chave: vizinhança; Direito; Código Civil.

ABSTRACT

This article has an object to realize a study about the neighborhood laws provided for in the Civil Code of 2002. Starting from this premise, has as its central focus the study of all items contained in the chapter that refers to the neighborhood laws. For this, we used works of several scholars of acknowledged brilliance on the national scene.

Keywords: neighborhood; law; Civil Code.

1 INTRODUÇÃO

O direito à propriedade é assegurado pela Constituição Federal de 1988. No plano infraconstitucional, o Código Civil de 2002 e outras legislações esparsas buscam tratar deste direito de relevante importância para a população. Lado outro, a vida em sociedade não é pacífica. Por diversas ocasiões ocorrem conflitos pelos demais variados motivos, nos quais muitas vezes é necessário ponderar os direitos ali conflitantes. Amparados neste cenário é que se pode entender os direitos de vizinhança, especialmente a contextualização da edição de tais normas.

Trata-se de um tema presente no cotidiano das pessoas, visto ser amplamente comum presenciar-se um evento conflituoso envolvendo vizinhos. Apesar disso, o que se vê são pessoas que possuem apenas o entendimento trazido pelo senso comum, sem qualquer conhecimento jurídico do assunto. Na verdade, grande parte da população sequer possui conhecimento de que há legislação tutelando estes casos conflituosos.

Destarte, o presente artigo tem como objeto principal o estudo das normas presentes no Código Civil de 2002 que regem os direitos e obrigações de vizinhança. Para tanto, coube

realizar uma análise de todos os artigos que integram o capítulo referente a tais direitos, a fim de explanar de forma clara as normas ali presentes.

De antemão, deve-se fazer uma observação ao leitor, no sentido de que a expressão “prédios” utilizada no trabalho não se refere aos edifícios de diversos andares, mas sim como sinônimo de imóvel, tal como utilizada no Código Civil.

Por fim, tem-se as considerações finais deste trabalho, expondo de maneira concisa o entendimento que se alcançou com o presente estudo.

2 USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

Como regra geral, tem-se que o proprietário ou possuidor de imóvel não poderá exercer seus direitos inerentes àquela propriedade ou posse, de maneira a prejudicar os seus vizinhos. Isto porque as relações de vizinhança possuem como base o respeito mútuo, que se concretiza através da observância de regras morais e sociais. Quando este comportamento não é observado, aquela conduta anormal praticada indubitavelmente alterará determinados hábitos dos vizinhos, lhes perturbando a tranquilidade, a segurança ou a saúde.

Objetivando tutelar tais situações, o Código Civil, em seu art. 1.277, *caput*, previu que: “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”. Já estabelecendo determinados limites a este direito, o parágrafo único do artigo alhures mencionado proíbe interferências considerando-se a natureza da utilização bem como a localização do prédio; ressalta ainda, que devem ser atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, além dos limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

A partir deste dispositivo, percebe-se que as normas inerentes ao direito de vizinhança protegem não só os proprietários, mas inclusive aqueles que exercem ingerência socioeconômica sobre o imóvel, isto é, os possuidores. Observa-se ainda, que a matéria envolve normas de Direito Público e Privado, bem como institutos de direito real e obrigacional. Exemplificando tal fato, “basta imaginar que uma construção capaz de causar incômodos à vizinhança sofrerá limitações de direito privado e de normas urbanísticas e edilícias”.¹ Deve ainda sublinhar-se que o próprio artigo leva ao entendimento de que o uso normal da

¹ FARIAS. Cristiano Chaves de. ROSENVALD. Nelson. Curso de direito civil. Volume V – Direitos reais. 8ª ed. Salvador: Juspodvim, 2012. p. 639.

propriedade é aquele que preserva a segurança, o sossego e a saúde dos moradores da região onde se situa o imóvel.

Após estas breves considerações, passa-se agora à análise dos direitos efetivamente protegidos do uso anormal da propriedade, bem como dos atos nocivos praticados e das soluções existentes para tais casos.

O art. 1.277 do Código Civil consagra a preservação dos moradores e dos imóveis, através da proteção à segurança, ao sossego e à saúde. Cuida-se de rol taxativo, não se admitindo interpretações extensivas. Desta maneira, caso as interferências causadas a um morador não se enquadre neste trinômio apresentado, não se caracterizará o conflito de vizinhança.

O direito à segurança refere-se ao afastamento de atos que possam comprometer a estabilidade do prédio e/ou a incolumidade dos moradores. Maria Helena Diniz, ao tratar do tema, exemplifica tal ato com o funcionamento de indústrias que, devido a atividade, produza fendas em prédios vizinhos.²

O sossego, por sua vez, relaciona-se com o direito a tranquilidade que o morador possui. Geralmente, os atos que interferem no sossego dos habitantes estão relacionados com a sonoridade excessiva. Acerca disto, lecionam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

No estágio atual da sociedade pós-moderna é bem jurídico inestimável, componente dos direitos da personalidade, intrinsecamente conectado ao direito à privacidade. Não pode ser conceituado como a completa ausência de ruídos, mas a possibilidade de afastar ruídos excessivos que comprometam a incolumidade da pessoa. E o direito dos moradores a um estado de relativa tranquilidade, na qual bailes, algazarras, animais e vibrações intensas provenientes acarretam enorme desgaste a paz do ser humano.³

Já a saúde está ligada ao correto funcionamento das funções biológicas da pessoa. Atos como a poluição de águas, emissão de gases tóxicos e principalmente a poluição sonora são exemplos de atos da vizinhança que geram impacto negativo na saúde dos habitantes.

Destaca-se que, habitualmente, os três direitos sofrem interferências simultaneamente; e mais que isso, não é raro as perturbações se estenderem a bairros inteiros. No entanto, cumpre destacar que não é qualquer interferência entre moradias que se configura um conflito de vizinhança: o senso médio daquela comunidade determinará se aquele ato é aceitável, ou trata-se de ato anormal.

² DINIZ. Maria Helena. Código civil anotado. 15ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 895.

³ FARIAS. Cristiano Chaves de. ROSENVALD. Nelson. *ob cit.* p. 640.

As interferências ou atos prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde, capazes de causar conflitos de vizinhança podem ser classificados em três espécies: ilegais, abusivos e lesivos.

Classificam-se com ilegais os atos voluntários que visam lesar os interesses dos vizinhos, seja através da violação de um dever legal de cuidado, seja intencionalmente, ou ainda, pela inobservância da cautela devida. É o caso, por exemplo, do indivíduo que danifica as plantações de seu confinante intencionalmente.

Os atos abusivos são aqueles que, embora o praticante esteja nos limites de sua propriedade, no exercício de um direito reconhecido, prejudica seu vizinho, ou mesmo age em desacordo com a finalidade social daquele imóvel. O ato não viola formalmente os limites da lei, visto que o praticante está exercendo seu direito. Porém, desvia-se dos limites materiais do ordenamento jurídico, posto que exercitado sem função social ou contrariamente a boa-fé objetiva. Tem-se como exemplo de tais atos, a produção de barulho excessivo.

A seu turno, os atos excessivos são os praticados com finalidade legítima, inclusive com uso normal da sua propriedade, entretanto, gera danos injustos aos vizinhos, passíveis de indenização. A fim de exemplificar tais atos, Carlos Roberto Gonçalves, citando Silvio Rodrigues, leciona:

A passagem de uma estrada de ferro ou a instalação de uma estação rodoviária em bairro residencial podem, como observa SILVIO RODRIGUES, trazer acentuado mal-estar aos vizinhos, pelos barulhos ou movimento que produzem, suficientes para provocar séria baixa nos preços dos prédios aí situados. Entretanto, tais atos do proprietário interferente, aduz, não são ilegais nem abusivos. São atos absolutamente lícitos e regulares, causando, não obstante, dano ao vizinho.⁴

Outro ponto a se destacar refere-se ao limite do tolerável. Isto porque nas relações de vizinhança há uma margem de incômodo natural, que deve ser tolerada pelos vizinhos como um parâmetro mínimo de convivência e civilidade. A tolerância a ser dispensada nestes casos é vista a partir da média das pessoas, buscando-se um equilíbrio entre a sensibilidade e a rudez destas.

Para tanto, busca-se a aplicação de três critérios cumulados: a extensão do dano ou incômodo causado, na visão do homem médio; a zona de conflito, bem como os usos e costumes daquela localidade; e a anterioridade da ocupação. A partir desta análise, e da espécie de incômodo existente, será aplicada a medida cabível.

⁴ GONÇALVES. Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro. Vol. 5 – Direitos das coisas. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013. p. 380.

Tratando-se de incômodo normal, tolerável, nada há que se prover, visto que não há dano aquela pessoa.

Caso seja um dano intolerável, cumpre ao juiz, desde que devidamente provocado pela parte interessada, primeiramente determinar a redução daquele dano a proporções normais, ressalvado o seu direito de exigir a redução ou eliminação, quando se tornar possível. Caso essa redução não seja possível, ou mesmo não seja cumprida, o magistrado determinará a cessação daquela atividade.

No entanto, se a causadora do dano exercer atividade de interesse social, não se determinará a cessação das atividades. Isto porque, apesar de ocorrer um conflito de interesses, o interesse público prevalecerá sob o privado, cabendo ao prejudicado, nestes casos, postular por indenização.

Além destes casos, dispõe o art. 1.280 do Código Civil que “o proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameaça ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente”. Tal caução, conhecida como caução de dano infecto, admite-se também em outras hipóteses “capazes de produzir danos, como trabalhos perigosos executados na construção vizinha, deficiência de tapume da obra, perigo de queda de andaimes e outra mais”.⁵

O art. 1.281, por sua vez, prevê que “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”. Tal garantia se dá mediante caução, que, não havendo previsão legal do responsável pela sua escolha, será escolhida pelo obrigado a prestá-la.

Resumindo as medidas cabíveis em caso de uso anormal da propriedade, merece transcrição a lição do mestre Flávio Tartuce:

- *Ação de obrigação de fazer ou de não fazer* – nos moldes do art. 461 do CPC, com a possibilidade de fixação de multa ou *astreintes*.
- *Ação de reparação de danos* – deve-se entender que o uso anormal da propriedade constitui abuso de direito, nos termos do art. 187 do CC, a gerar a responsabilidade objetiva do vizinho (Enunciado n. 37 do CJP/STJ).
- *Ação demolitória* – seu objetivo, como o próprio nome aponta, é o de demolir uma obra construída. Diante da gravidade de suas consequências, deve ser a última medida a ser tomada pelo juiz, notadamente levando-se em conta a função social da propriedade e da posse.
- *Ação de nunciação de obra nova* – almeja o *embargo* de uma obra, o seu não prosseguimento, tendo rito especial previsto no CPC entre os arts. 934 e 940 do CPC.
- *Ação de dano infecto* – tem por objetivo exigir do vizinho uma caução idônea, uma garantia concreta, havendo riscos à propriedade ou à posse, diante do uso anormal do

⁵ GONÇALVES. Carlos Roberto. *ob cit.* p. 383.

domínio (art. 1.281 do CC). Essa garantia pode ser pessoal ou real, devendo ser fixada com razoabilidade, levando-se em conta as obras realizadas e os imóveis envolvidos.⁶

3 DAS ÁRVORES LIMÍTROFES

Conforme conceitua o art. 1.282 do Código Civil, árvore limítrofe é aquela em que o tronco está na linha divisória. Tal fato independe se a maior parte da árvore se encontra no terreno de um dos confinantes, pois o que interessa é ela se encontrar na linha divisória. Nestes casos, presume-se que a árvore pertence em comum aos donos dos prédios confinantes, da mesma forma que os frutos e o tronco. Trata-se de uma presunção *juris tantum* de pertencer esta, em partes iguais, aos dois vizinhos, em condomínio necessário. Por ser uma presunção relativa, pode um dos confinantes provar sua propriedade exclusiva.

Caso a árvore seja cortada ou arrancada, deverá ser repartida entre os donos. Em razão do condomínio, não pode um deles arrancá-la sem o consentimento do outro. Se a sua presença estiver causando prejuízo e não obtiver o consentimento do vizinho, deverá o prejudicado recorrer ao Poder Judiciário.

Incumbe a ambos confrontantes o custeio das despesas com a conservação, com a colheita ou mesmo com o corte da árvore, de forma que o vizinho que tiver assumido sozinho tal ônus terá direito de cobrança face ao outro condômino.

Ainda, de acordo com o art. 1.283 do Código Civil, quando os ramos e raízes ultrapassarem a divisão dos prédios, o dono do terreno invadido poderá cortá-los até a linha divisória, prescindindo de aviso prévio ou concordância, não possuindo o dono da árvore, em regra, direito a qualquer tipo de ressarcimento. Neste sentido orienta Carlos Roberto Gonçalves:

Trata-se de uma espécie de justiça privada, em oposição à negligência do dono da árvore, que tem o dever de mantê-la em tal situação que não prejudique a propriedade vizinha, as vias públicas, os fios condutores de alta tensão. Por essa razão, se as raízes e ramos forem cortados pelo proprietário do terreno invadido, pela Municipalidade ou pela empresa fornecedora de energia elétrica, não terá aquele direito a qualquer indenização.⁷

O Código Civil disciplina ainda acerca dos frutos caídos da árvore. Segundo preconiza o art. 1.284: “Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.” Trata-se de uma das exceções, na qual o acessório não acompanha o principal.

⁶ TARTUCE. Flávio. Manual de direito civil. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo: MÉTODO, 2015. p. 759.

⁷ GONÇALVES. Carlos Roberto. *ob cit.* p. 386.

Assim, procura-se evitar invasões do dono da árvore em terreno de outrem, e conseqüentemente, possíveis contendas. Cumpre destacar que tal regra refere-se somente aos frutos caídos naturalmente, não se aplicando a mesma para o caso de utilização de mecanismos para que ocorra a queda dos frutos. De igual modo, caso os frutos caiam em terreno público, continuarão a pertencer ao dono da árvore, cometendo furto quem deles se apoderar sem a necessária autorização.

4 DA PASSAGEM FORÇADA

Tal instituto está previsto no art. 1.285 do Código Civil. Segundo preconiza o caput do dito artigo: “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”.

Aqui, há um imóvel que não há acesso, denominado imóvel encravado, e um imóvel no qual se abrirá passagem para o imóvel encravado, este segundo chamado de imóvel serviente. Neste caso, a lei prevê que o proprietário do imóvel serviente deverá dar passagem ao imóvel encravado, e receberá uma indenização por tal ato. Trata-se de uma rigorosa restrição do direito de vizinhança, que busca garantir a função social da propriedade.

A escolha do imóvel serviente não se dá aleatoriamente. Conforme § 1º do artigo alhures, o vizinho que for proprietário do imóvel cuja passagem se der de forma mais natural e fácil será o constrangido. E a obrigação de tolerar a passagem acompanhará o imóvel, mesmo após transferências porventura ocorridas. Não havendo acordo entre as partes acerca da passagem, o imbróglio será decidido pelas vias judiciais. Sobre o tema, leciona Maria Helena Diniz:

Na falta de acordo entre os proprietários, o direito a passagem forçada será decidido por via judicial para que o dono do prédio contíguo consinta na abertura da travessia. O juiz decidirá baseado nas necessidades e interesses de ambos os litigantes, procurando adotar o modo menos oneroso para o que vai conceder a passagem.⁸

Pontua-se mais que, nos termos do § 2º, caso ocorra alienação parcial do prédio, e uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deverá tolerar a passagem. Ademais, conforme § 3º, esta regra deve ser aplicada ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra.

⁸ DINIZ. Maria Helena. *ob cit.* p. 899.

O direito de passagem forçada perdura enquanto existir o encravamento. Cessado este, desaparece o direito de passagem. Porém, nada impede que as partes constituam servidão sobre aquilo que antes configurava-se direito de passagem. E neste ponto, cumpre destacar que o direito de passagem e a servidão de passagem não são os mesmos institutos, mas pelo contrário, possuem diversas diferenças. Sobre este assunto, merece registro a lição de Flávio Tartuce, que com a clareza que lhe caracteriza, brevemente diferenciou tais institutos:

Isso porque a primeira é instituto de direito de vizinhança, enquanto que as segundas constituem um direito real de gozo ou fruição. Além dessa diferença, a passagem forçada é obrigatória, diante da função social da propriedade; as servidões são facultativas. Na passagem forçada há necessariamente o pagamento de uma indenização ao imóvel serviente, enquanto que nas servidões a indenização somente será paga se houver acordo entre os proprietários dos imóveis envolvidos. Na passagem forçada, o imóvel não tem outra opção que não seja a passagem; o que não ocorre nas servidões. Por fim, quanto ao aspecto processual, de um lado há a *ação de passagem forçada*; do outro, a *ação confessória*, fundada em servidões.⁹

Outra questão relevante que não poderia deixar de se destacar refere-se à exigibilidade de que o encravamento do imóvel seja absoluto. Há uma divergência doutrinária a respeito deste ponto, de modo que a doutrina tradicional entende que o imóvel encravado deve ser visto de forma absoluta, isto é, faz-se necessário que não haja qualquer outra saída para a via pública, fonte ou porto, por mais precária e penosa que a saída existente seja.

De outro lado, doutrinadores como Flavio Tartuce, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, e até mesmo os Tribunais, tem adotado o entendimento de que o termo encravado não deve ser analisado de forma absoluta, sobretudo face ao princípio da função social. Assim, existindo uma passagem em que se constate dificuldade, inadequação ou até mesmo periculosidade, o magistrado poderá interpretar a norma de forma extensiva.

5 DA PASSAGEM DE CABOS E TUBULAÇÕES

Baseia-se na mesma ideia da passagem forçada, isto é, na função social da propriedade. Segundo o art. 1.286 do Código Civil, 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. Essa concessão de passagem terá como contraprestação o recebimento de indenização que atenderá, também, à desvalorização da área porventura remanescente.

⁹ TARTUCE. Flávio. *ob cit.* p. 762.

Esta previsão é relativamente nova, visto que, no Código Civil de 1916, era inimaginável a cogitação de linhas de transmissões elétricas, telefonia, processamento de dados e de grandes adutoras subterrâneas.

A norma é clara ao dizer que se tratam de condutores subterrâneos, excluindo desta forma o espaço aéreo e a superfície. Além disso, nos termos do parágrafo único do dito artigo, é facultado ao proprietário prejudicado o direito de 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.

Preconiza ainda o art. 1.287 do Código Civil que, oferecendo as instalações grave risco, o proprietário do prédio onerado poderá exigir a realização de obras de segurança. Trata-se de mais uma garantia ao proprietário prejudicado, visto que determinadas instalações passam substâncias tóxicas, podendo comprometer a saúde e colocar em risco a vida daquele proprietário e de sua família. Ressalta-se que em muitos casos, as obras de segurança são realizadas pelo próprio concessionário do serviço, conforme ensina Carlos Roberto Gonçalves:

Sempre serão necessárias “as cautelas devidas, principalmente no que toca a segurança, que será sempre de responsabilidade do poder público ou das concessionárias que exploram o serviço considerado perigoso, embora essencial, principalmente se levarmos em consideração que a prestação deste serviço é remunerada”. A obra de segurança antecede à instalação dos cabos e tubulações.¹⁰

Qualquer forma de risco a solidez e segurança do prédio ou a incolumidade de pessoas justificará a realização de obras de segurança. Por fim, lembra-se que o proprietário poderá realizar obras em caráter cautelar, resguardado seu direito de caução.

6 DAS ÁGUAS

A água é um bem ambiental; assim, sua garantia atende à função socioambiental da propriedade. Mais que isso, trata-se de um bem maior, de sobrevivência, e esgotável, podendo sua falta colocar em risco a vida de toda humanidade. Devido a tamanha importância, há um Código responsável exclusivamente por sua tutela, o Código das Águas (Decreto 24.643/34). Mesmo com a existência deste código, o Código Civil de 2002 veio prevendo a tutela da água com relação aos direitos de vizinhança, entre os arts. 1.288 e 1.296 do Código Civil, revogando a lei especial apenas naquilo que contra ela se insurge. O saudoso professor Silvio de Salvo Venosa, ao tratar do tema, ensina:

A água, bem maior de sobrevivência, tem seu regime regulado pelo Código, de Águas, Decreto nº 24.643, de 10-6-1934. De há muito percebemos que a água não é um bem

¹⁰ GONÇALVES. Carlos Roberto. *ob cit.* p. 390.

inesgotável e que pode colocar em risco a sobrevivência da humanidade. É fundamental que todo Estado regulamente seu uso para preservar, a atual e as futuras gerações. É essencial que sejam evitados desastres ecológicos que prejudiquem os mananciais. Desse modo, não há mais que se tratar o direito das águas como um mero problema de vizinhança como fazia nosso Código Civil de 1916. O direito de vizinhança é, na verdade, apenas parte de um questionamento global em tomo das águas.¹¹

Conforme dispõe o art. 1.288, o proprietário ou possuidor do prédio inferior, é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, sendo vedado a realização de obras que embarquem tal fluxo. No entanto, obras que aliviem o seu terreno de danos oriundos do escoamento ou mesmo que lhe permitam aproveitar as sobras das águas após o aproveitamento pelo titular do prédio superior não estão proibidas. Lado outro, ao dono do prédio superior é autorizado a realização de obras para facilitar o escoamento, desde que a condição natural e anterior do prédio inferior não seja agravada por estas.

Além disso, como trata-se de um direito do dono do imóvel superior, em regra, o proprietário do imóvel inferior não fará jus ao recebimento de indenização.

O mesmo raciocínio não é empregado nos casos em que o dono do imóvel superior leve a seu imóvel, de forma artificial, água de que necessita. Nesta hipótese, conforme prescreve o art. 1.289 do Código Civil, o dono do prédio inferior não está obrigado a suportar o fluxo de água do prédio superior que ali não tenha ido por força da natureza, podendo exigir que o fluxo se desvie, ou mesmo indenização pelos prejuízos sofridos. Acrescenta-se, no entanto, que dessa indenização será abatido o valor do benefício obtido pelo recebimento das águas.

O art. 1.290 do Código Civil versa sobre as nascentes e o escoamento das águas pluviais. Nessa situação, o proprietário da nascente ou do solo onde caem as águas pluviais, após satisfazer o seu consumo, não poderá impedir ou desviar o fluxo natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores. Seguindo esta lógica, o art. 94 do Código de Águas prevê que "o proprietário de uma nascente não pode desviar-lhe o curso quando da mesma se abasteça uma população".

Tratando da poluição das águas, prescreve o art. 1.291 do Código Civil que aquele que possui o imóvel superior não poderá poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades daqueles que habitam o imóvel inferior. Conclui impondo um dever de ressarcimento de danos com relação às águas que poluir, caso não seja possível a recuperação ou o desvio de seu curso. Esta última parte do artigo vem sendo duramente criticado pela doutrina. Isto porque admite-se

¹¹ VENOSA. Silvio de Salvo. Direito civil: direitos reais. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2013. p. 302

a poluição das águas “não essenciais”, algo extremamente contrário aos tempos atuais, não só no que diz respeito à proteção constitucional dispensada a este bem, mas principalmente pelo momento de escassez presente em todo o mundo. Neste contexto, salutar a transcrição da lição do Ministro Luiz Edson Fachin:

A mercantilização do dano ambiental que coroa a interpretação equivocada do princípio do ‘poluidor-pagador’ pode conduzir a conclusões como as que surgem da literalidade do art. 1.291: somente é proibida a poluição das águas indispensáveis à sobrevivência; quanto às demais, haveria uma pretensa ‘faculdade’, desde que com posterior reparação do prejuízo. Em uma sociedade na qual tudo teria valor de troca, poder-se-ia ‘comprar’ o ‘direito’ de poluir, com a *reificação* total do próprio meio ambiente. Essa hermenêutica – que pode decorrer da redação pouco elogiável do Código Civil – não é aceitável. A ilicitude da poluição se estende tanto ao possuidor que polui águas essenciais como àquele que polui águas não indispensáveis à vida dos possuidores dos prédios inferiores. Trata-se de um juízo que extrapola interesses individuais de natureza econômica, dizendo respeito à manutenção de um meio ambiente equilibrado.¹²

Em contrapartida, o Enunciado nº 244 do CJF/STJ diz que o artigo acima deve ser interpretado conforme a Constituição Federal, não se facultando a poluição de qualquer tipo de água.

Saindo deste mérito, é direito do proprietário, conforme consta no art. 1.292 do Código Civil, a construção de barragens, açudes ou outras obras com a finalidade de represamento de água em seu prédio. Sem embargos, o mesmo dispositivo ressalta o direito de indenização no caso de as águas invadirem prédio alheio, deduzido o valor do benefício obtido, a fim de se evitar o enriquecimento sem causa.

Ainda com relação às águas, os arts. 1.293 ao 1.296 do Código Civil, tratam da construção de aquedutos. Tais artigos preveem que, através de indenização aos proprietários prejudicados, e desde que não cause prejuízo considerável à agricultura e à indústria, é permitido a construção de canais, através de prédios alheios, para o recebimento de águas, a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades, bem como para a drenagem de terrenos e o escoamento de águas supérfluas ou acumuladas.

Com relação aos proprietários prejudicados, estes também terão direito ao ressarcimento por eventuais danos que no futuro ocorram, como infiltração, invasão das águas e deterioração das obras canalizadoras. Possuem também, direito de exigir que a canalização que passe por áreas edificadas, pátios, hortas, jardins e quintais seja subterrânea.

¹² FACHIN. Luiz Edson. Direitos de vizinhança e o novo Código Civil brasileiro: uma sucinta apreciação. In: TARTUCE. Flávio. *ob cit.* p. 766.

De mais a mais, o aqueduto será construído da maneira menos gravosa aos proprietários vizinhos, e deverá ser custeado e conservado pelo seu dono.

Aplica-se ainda, no que couber, o disposto nos artigos que tratam da passagem de cabos e tubulações, face à similaridade destes institutos. Segundo Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald:

[...] pela semelhança entre os dois modelos jurídicos, tudo que for aplicável a passagem de cabos e tubulações e aplicável analogicamente a disciplina de aqueduto. Estas normas visam oferecer maiores garantias ao titular do prédio serviente em matéria de segurança e indenização pela desvalorização da área remanescente em razão da construção do aqueduto.¹³

Ainda, visando compatibilizar os interesses dos vizinhos, sem que ocorra desproporcionalidade entre seus direitos, é assegurado ao proprietário do imóvel onerado o direito de cercar seu imóvel e construir sobre ele - desde que sem prejuízo para a segurança e conservação do aqueduto -, bem como o direito de utilização das águas do aqueduto para atendimento de suas primeiras necessidades vitais. Ressalta-se que se a utilização das águas não se destinar à satisfação das necessidades primárias, o dono do aqueduto será indenizado pela retirada das águas.

Finalmente, caso haja águas supérfluas no aqueduto, outros poderão canalizá-las, desde que proceda o pagamento de indenização equivalente às despesas que então seriam necessárias para a condução das águas até o ponto de derivação, aos proprietários prejudicados e ao dono do aqueduto. Sublinha-se que para a canalização dessas águas supérfluas, os proprietários dos imóveis atravessados pelo aqueduto principal terão preferência.

Sobre este ponto, relativo a canalização de águas supérfluas, nova crítica é feita, justificada pela inexistência de águas consideradas supérfluas. Conforme Flávio Tartuce: “As inconstitucionalidades das previsões estão justificadas pela inexistência de águas supérfluas, mais uma vez diante da proteção do Bem Ambiental, constante do art. 225 da CF/1988.”¹⁴

7 LIMITES ENTRE PRÉDIOS E DIREITO DE TAPAGEM

O direito de propriedade e o direito de estremá-la são inseparáveis. Isto porque uma das características do domínio é sua exclusividade. Como contestar uma pessoa que está utilizando em seu terreno, ou mesmo ajuizar uma ação possessória, se não há como se afirmar se

¹³ FARIAS, Cristiano Chaves de. ROSENVALD, Nelson. *ob cit.* p. 661.

¹⁴ TARTUCE, Flávio. *ob cit.* p. 768.

determinada área faz parte de seu prédio?! Por isso, o Código Civil tutelou os direitos de delimitações e tapagens, como se verá abaixo.

Pelo art. 1.297, *caput*, do Código Civil:

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

O direito de tapagem refere-se à primeira parte do artigo, e trata-se de uma garantia da exclusividade da propriedade, pela qual se acautelam os vizinhos. Prevê o artigo também, o direito do proprietário de constringer o seu confinante a fim de que procedam a demarcação entre os dois prédios, ou mesmo renovar ramos apagados e marcos destruídos, ressaltando que as despesas com tal procedimento serão proporcionalmente divididas entre os vizinhos.

Caso o confinante não aceite de comum acordo proceder a demarcação, o interessado poderá propor uma ação de demarcação, a fim que seja levantada linha divisória entre prédios, aviventado ramos apagados ou renovado marcos destruídos ou arruinados.

Há uma presunção *juris tantum* de existência de um condomínio necessário entre os proprietários confinantes, com relação aos intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas. Em decorrência disto, os condôminos são obrigados, conforme os costumes da localidade, a dividirem as despesas de sua construção e conservação em partes iguais. Diz-se “conforme os costumes da localidade”, pois há de se atender a determinados padrões ali observados. Exemplificando tal situação, ensina Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald: “[...] se um dos vizinhos pretende edificar tapagem suntuosa em local de residência de comunidade de poucos recursos econômicos, deverá arcar com os custos que excederem o valor do tapume usualmente adotado pelos moradores da região.”¹⁵

Continuando, nos termos do § 2º do artigo acima citado, “as sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários”. Tal dispositivo apenas mantém a ideia da presunção relativa de copropriedade, já estabelecida no *caput*.

O art. 1.297, em seu § 3º, ainda prevê a construção de tapumes especiais, visando impedir a passagem de animais de pequeno porte. Trata-se de uma exceção à regra da divisão

¹⁵ FARIAS. Cristiano Chaves de. ROSENVALD. Nelson. *ob cit.* p. 663.

proporcional de despesas, visto que, nestes casos, a construção e a manutenção será custeada por quem possui o interesse de possuir os animais.

Por derradeiro, no art. 1.298 do Código Civil, tem-se as regras aplicáveis aos casos de conflitos de limites. Segundo preconiza o artigo, quando confusos os limites entre as propriedades, não havendo outro meio, os limites serão determinados a partir da posse justa. Caso esta não seja provada, o terreno será dividido em partes iguais entre os prédios e, na hipótese de não ser possível a divisão cômoda, se adjudicará a um dos confrontantes, mediante indenização ao outro.

8 DO DIREITO DE CONSTRUIR

O Código Civil disciplina acerca do direito de construir em seus arts. 1.299 a 1.313. Como regra, o proprietário possui direito de construir em seu terreno tudo aquilo que lhe aprouver; faz parte de seu *jus fruendi* sob aquela coisa. Entretanto, deve-se resguardar o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos, como aqueles com relação ao uso anormal da propriedade e o Estatuto da Cidade. Pode-se inclusive incluir neste rol de limitações, aquelas convencionadas em contrato, e a função social da propriedade.

O ponto inicial para se tratar do direito de construir remete-se ao art. 1.277 do Código Civil, que já institui limitações a utilização da propriedade. Um pouco mais a frente, o art. 1.300 veda ao proprietário a construção de forma que seu prédio despeje água diretamente no prédio vizinho. Neste sentido, cite-se a doutrina de Carlos Roberto Gonçalves:

Não pode o proprietário, portanto, construir de modo que o beiral de seu telhado despeje sobre o vizinho. Embora esteja este obrigado a receber as águas que correm naturalmente para o seu prédio, não pode ser compelido a suportar as que ali fluam artificialmente, por meio de calhas ou beirais.¹⁶

Outra proibição existente é a de abertura de janelas, terraços e varandas a menos de metro e meio da linha divisória com o vizinho. Busca-se assim garantir o direito à privacidade, impedindo que a propriedade seja devassada pela curiosidade alheia. Do mesmo modo, é previsto ainda a vedação da abertura de janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, a menos de setenta e cinco centímetros da linha divisória. Contudo, tal limitação não abrange as aberturas para luz ou ventilação enquadradas nas medidas previstas na legislação.

¹⁶ GONÇALVES. Carlos Roberto. *ob cit.* p. 404.

O desrespeito dessas limitações pode inclusive dar margem ao ajuizamento de ação demolitória. Porém, esta deve ser ajuizada no prazo decadencial de ano e dia após a conclusão da obra. Transcorrido o prazo, não poderá edificar sem as normas legais, nem impedir ou dificultar o escoamento das águas da goteira, prejudicando o prédio vizinho. Mas, se houver vãos, aberturas para luz, independentemente da quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá a qualquer tempo levantar a sua edificação ou contramuro, mesmo que lhe vede a claridade.

A mesma espécie de limitação ocorre na zona rural. No entanto, as edificações não poderão ser construídas a menos de três metros do terreno vizinho, conforme art. 1.303 do Código Civil.

Em determinadas localidades, a edificação está adstrita ao alinhamento. Nestas situações, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, caso a parede suporte a nova construção. Entretanto, terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes. Trata-se do instituto denominado pela doutrina de Direito de Travejamento ou de Madeiramento.

A lei prevê ainda que o confinante que primeiro construir, poderá assentar a parede divisória até meia espessura no terreno vizinho, invadindo-o sem que, por isso, perca seu direito de haver meio valor dela, se o vizinho a travejar, hipótese na qual o primeiro fixará a largura e profundidade do alicerce. Na hipótese da parede divisória pertencer somente a um dos confrontantes, e não tiver condições de ser travejada pelo outro, este não poderá fazer-lhe alicerces ao pé, sem que preste caução aquele pelo risco a que a nova obra exponha a construção feita anteriormente.

O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, desde que não ponha em risco a segurança ou a separação dos dois prédios. Ademais, deverá sempre avisar previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer. Em razão disto, não poderá, sem o consentimento do outro, fazer na parede-meia, armários ou obras similares, correspondendo a outras que, da mesma natureza, já foram feitas do lado oposto. Contudo, caso do outro lado não exista obra similar, bastará que o condômino avise ao outro que executará aquela obra.

Também dispõe o Código Civil que é direito dos confinantes altear a parede divisória, inclusive reconstruindo-a se necessário para suportar o alteamento. Aquele que altear a parede arcará com todas as despesas, inclusive de conservação. Todavia, caso o vizinho adquira meação também na parte aumentada, as despesas serão divididas entre ambos.

A proteção que se dá a divisória inclui ainda a proibição de encostar nela chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho, excluindo deste rol as chaminés ordinárias (próprias para aquecer o ambiente residencial) e os fogões de cozinha. Assim, se o prédio confinante estiver ameaçado em sua segurança devido a construção de algum desses itens na parede divisória, seu dono terá direito de embargar a obra, também podendo valer-se da ação de dano infecto, e de exigir caução contra os eventuais danos.

Outra limitação é a proibição de construções capazes de poluir ou inutilizar, para uso ordinário, a água do poço, ou nascente alheia, a elas preexistentes. Veda-se também escavações ou outras espécies de obras que tirem ao poço ou à nascente de outrem a água indispensável às suas necessidades normais.

Com relação a obras que possam provocar desmoronamento, deslocação de terra ou comprometer a segurança dos vizinhos, somente admitir-se-á sua execução, se providenciadas e executadas obras acautelatórias. Mesmo assim, caso o vizinho venha a sofrer algum prejuízo resultante daquela obra, terá direito a ressarcimento aos danos que sofrer.

Caso as limitações aqui explanadas não sejam cumpridas, o proprietário é obrigado a demolir as construções executadas, além de responder por perdas e danos. O lesado pode ingressar em Juízo através de uma ação demolitória, ou, caso a obra esteja em execução, por meio de uma ação de nunciação de obra nova.

Encerrando, prescreve o art. 1.313 do Código Civil que proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante aviso prévio, para dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório; nos casos de casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e ao aparo de cerca viva; e para apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente, ressaltando que uma vez entregue a coisa, poderá ser impedida a sua entrada no imóvel. Sobre este ponto mister a doutrina de Silvio de Salvo Venosa:

A manutenção da parede-meia, como vimos, cabe aos dois confinantes, exemplo típico de obrigação *propter rem*. O proprietário é obrigado a consentir que o vizinho entre em seu prédio, para a reparação ou limpeza indispensável, construção ou reconstrução de sua casa. Mas, se daí lhe provier dano, terá direito a ser indenizado (art. 1.313). O dispositivo prevê a mesma possibilidade de visita aos casos de limpeza ou reparação dos esgotos, goteiras e aparelhos higiênicos, assim como dos poços e fontes já existentes. A recusa do ingresso pelo vizinho deve ser extirpada mediante intervenção judicial, ação cautelar, se houver urgência.¹⁷

¹⁷ VENOSA. Silvio de Salvo. *ob cit.* p. 320.

Em contrapartida, o proprietário poderá fazer restrições quanto a horários, disciplinando-os. Além disso, lhe é assegurado o direito de ressarcimento, caso o exercício deste direito por seu vizinho lhe gere danos.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Os direitos de vizinhança, conforme visto, são inerentes ao próprio direito de propriedade. Configuram-se prerrogativas e limitações impostas aos proprietários e possuidores, a fim de se evitar conflitos e desentendimentos entre vizinhos.

Partindo dessa premissa, viu-se que tais direitos e obrigações são tanto de caráter privado como público, de tal sorte que sempre são analisados a partir da função social da propriedade, a qual embasa diversos institutos que, a grosso modo, poderiam ser encarados como abusivos.

Nesta esteira, buscou-se com a realização deste artigo explanar os direitos que os vizinhos possuem face ao outro, e principalmente, o bem comum que se busca ao tutelá-los, de maneira que fica evidenciado em diversos pontos a prevalência do interesse coletivo em face daquela propriedade.

Além do mais, com este estudo ficou clara a intenção do legislador em prever, senão todas, as mais frequentes causas de conflitos de vizinhança. Através da aplicação da proporcionalidade, viu-se que nenhum direito explanado se configurou abusivo, mas sim sempre se observou o caráter social da propriedade, a fim de garantir igualdade de direitos aos confrontantes.

Por derradeiro, é interessante pensar que se necessita da intervenção estatal em situações cotidianas. Numa sociedade em que a solidariedade, o diálogo e a paciência se tornam virtudes difíceis de serem observadas, situações que poderiam ser facilmente resolvidas com um diálogo cada vez mais necessitam da interferência do Poder Público.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Código Civil (2002). **Lei 10.406**. Disponível em:

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm> Acesso em 14.11.2015.

BRASIL. Código de Águas. **Decreto 24.643/34**. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d24643.htm> Acesso em 14.11.2015.

DINIZ. Maria Helena. **Código civil anotado**. 15ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

FARIAS. Cristiano Chaves de. ROSENVALD. Nelson. **Curso de direito civil. Volume V – Direitos reais**. 8ª ed. Salvador: Juspodvim, 2012.

GONÇALVES. Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro. Vol. 5 – Direitos das coisas**. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013

TARTUCE. Flávio. **Manual de direito civil**. 5ª ed. Rio de Janeiro: Forense; São Paulo:

MÉTODO, 2015.

VENOSA. Silvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. 13ª ed. São Paulo: Atlas, 2013.