

CURSO DE DIREITO IMOBILIÁRIO

Direito de Vizinhança

Professor Alexandre Fernandes

1. Introdução

- emana da lei;
- atribui direitos e deveres recíprocos;
- são obrigações *propter rem*;
- acompanha a propriedade e transmite ao seu sucessor;

2. Do uso anormal da propriedade

2.1. Espécies de atos nocivos

- **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.

Podem ser: ilegais, abusivos e lesivos

- Ilegais: ilícitos. Obrigam a reparação do dano. Ex: atear fogo no prédio vizinho;
- abusivos: Ex: barulho excessivo. “Teoria do abuso de direito” – art. 187. (**Art. 187.** Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes).
- lesivos: causa dano ao vizinho, embora não esteja fazendo uso anormal da propriedade e tenha, inclusive, alvará para funcionamento. Ex. empresa cuja fuligem esteja prejudicando o meio ambiente.
- Os atos ilegais e abusivos estão contidos no art. 1.277 (uso anormal da propriedade);

- O art. 1.277 confere ao proprietário e ao possuir o direito de fazer cessar o abuso da propriedade.

- Para se verificar a anormalidade do uso da propriedade observa-se:

- a) a extensão do dano ou incômodo causado;
- b) a zona onde ocorre o conflito, bem como os usos e costumes locais;
- c) a anterioridade da posse, pois em princípio não teria razão para reclamar quem construísse nas proximidades de estabelecimentos barulhentos ou perigosos.

- Exemplos do art. 1.277:

- a) segurança: atividades explosivas e inflamáveis;
- b) sossego: ruídos exagerados;
- c) saúde: gases tóxicos e depósito de lixo.

P.S: o decoro não está incluso no art. 1.277, por isso uma prostituta não pode ser impedida de residir em um imóvel se não estiver perturbando o sossego dos demais moradores.

Soluções para a composição dos conflitos

- Só gerarão reclamações os abusos intoleráveis pelo homem comum;

- Se o dano for intolerável deve o juiz:

1º) exigir a implantação de medidas que diminuam o dano a um nível tolerável. Ex: instalação de filtro de poluição;

2º) determinar a cessação da atividade se esta for de interesse particular caso as medidas acima não resolverem o problema.

P.S: Se for atividade de interesse social o juiz não determinará a cessação da atividade e sim determinará o pagamento de indenização ao vizinho. Art. 1.278.

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.

2.1.1 Ação cominatória:

Se imporá ao réu a obrigação de se abster da prática dos atos prejudiciais ao vizinho, ou a de tomar as medidas adequadas para a redução do incômodo, sob pena de pagamento de multa, conforme indicado nos arts. 497 e seguintes do CPC

Se já há dano consumado, cabível a ação de reparação de danos.

2.1.2 Caução de Dano Infecto:

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.

Vizinho ameaçado pode forçar a reparação, exigindo que a outra parte preste em juízo caução pelo dano iminente.

3. 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. 1.284. Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.

Se for de propriedade pública: os frutos pertencem ao proprietário.

4. Da passagem forçada

É assegurado ao proprietário de prédio que se achar encravado, sem acesso a via pública, nascente ou porto, o direito de, mediante pagamento de indenização, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário. (art. 1.285)

- contra o vizinho contíguo e, se necessário, contra o vizinho não imediato;
- o encravamento deve ser natural e absoluto;
- não se considera encravado o imóvel que tenha outra saída, ainda que mais difícil e penosa;
- Havendo vários imóveis para saída, o juiz escolherá o que irá sofrer menor dano com a imposição do encargo;
- Diferença com a servidão de passagem: Passagem forçada decorre da lei, enquanto a servidão, geralmente, decorre do contrato. Trata-se de um direito real sobre coisa alheia, onde o proprietário não encravado deseja apenas uma saída mais cômoda;

5. Dos limites entre prédios

Ação demarcatória: quando há confusão de limites na linha divisória. Art. 569 e seguintes do CPC.

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.

6. Do direito de construir

- O proprietário, tem em tese e basicamente, a liberdade de construir o que quiser em sua propriedade, encontrando limitações nos direitos dos vizinhos e regulamentos administrativos, art. 1.299 CC. O proprietário que, ao construir, causa dano ao seu vizinho, é obrigado a repará-lo.
- Levando em conta o caráter urbanístico, as posturas municipais podem determinar a autuar dos prédios em determinados bairros, impedindo a construção de edifícios muito elevados em bairro residencial, ou ainda, proibir a construção de fábricas ou estabelecimentos comerciais em tais bairros.

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

- todo proprietário é obrigado a ressarcir o dano que a construção causar ao seu vizinho;
- Ação de indenização por danos causados a vizinhos: responsabilidade objetiva: prova do dano e do nexo.
- Responsabilidade do dono da obra e do engenheiro, construtores e arquitetos que a executa: solidária.

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

§ 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.

P.S: A jurisprudência tem-se admitido a abertura de janelas a menos de metro e meio, quando entre os prédios existe muro alto. Também tem-se entendido que portas podem ser abertas, pois o artigo não refere a elas.

Súmula 120 STF: Parede de tijolos de vidro translúcido pode ser levantada a menos de metro e meio do prédio vizinho, não importando servidão sobre ele.

- O proprietário lesado pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre seu prédio, esgotado o esse prazo, não poderá construir sem atender ao disposto no **art. 1301 CC**, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho, **art. 1302 CC**.

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

Parede-meia é aquela que, separa dois prédios, pertence em comum aos donos deles.

A parede-meia pode ser utilizada pelo vizinho até a meia espessura, **art. 1.306 CC**. Mas essa utilização fica subordinada a três condições:

- a) que não ponha em risco a segurança e a separação dos prédios;
- b) que, tratando-se de armários ou obras semelhantes, não correspondam a outras, da mesma natureza, já existentes, do lado oposto;
- c) que seja dado aviso prévio ao vizinho.

- Qualquer vizinho pode altear parede divisória e até mesmo reconstruí-la, para que possa suportar o alteamento, arcando com todas as despesas, inclusive com as de conservação, salvo se o outro proprietário vizinho vier a adquirir meação, também, na parte aumentada, caso em que cada um arcará com a metade dos dispêndios, **art. 1.307 CC**.

- Ilicitude da instalação de objetos suscetível de causar dano ao prédio sem anuência de seu dono. A lei proíbe que seja construído, encostado na parede do vizinho ou na parede-meia, fornos de forja ou fundição, fornalhas, aparelhos higiênicos, fossos, canos de esgoto, depósito de sal ou quaisquer substâncias corrosivas ou suscetíveis de produzir infiltrações daninhas, exceto as chaminés ordinárias e os fornos de cozinha, **art 1.308 CC**.

Em sua defesa, tem o prejudicado ação de nunciação de obra nova, se a obra estiver em meio. Se já houver sido concluída, pode ocorrer apenas ameaça de prejuízo eventual, podendo o prejudicado exigir caução de dano infecto (ação de dano infecto), já, se o incômodo for presente e atual, pode o prejudicado ou exigir que a obra não seja utilizada ou que se proceda à sua demolição.

- A lei não permite que o proprietário construa em seu terreno obras que venham a poluir ou inutilizar, para uso ordinário, a água de poço ou fonte alheia a elas preexistentes, **art. 1.309 CC**.

- Ninguém poderá efetivar escavações, canais, regos, ou sulcos em seu terreno que tirem ao poço ou à fonte ou nascente de outrem a água necessária ao uso doméstico ou à cultura. Ilícito será secar, cortar, ou minguar a fonte do vizinho ao fazer escavações em terreno próprio que venha a impedir a secção do curso d'água subterrâneo, **art 1.310 CC**.

- Todo aquele que infringir as normas ao direito de construir, arts. 1.299 a 1.313 CC, será obrigado a demolir as construções ilícitas, respondendo, ainda, por perdas e danos, art 1.312 CC. O prejudicado poderá se valer da **ação demolitória**, dentro do prazo decadencial de ano e dia (**art. 1.302 CC**), o magistrado só ordenará a demolição se for impossível a conservação ou adaptação da obra aos regulamentos administrativos e quando contiver vícios insanáveis. Estando a obra em fase de construção, a ação cabível será a de nunciação de obra nova. O infrator, de qualquer modo, deverá pagar uma indenização por perdas e danos (arts. 402 a 404, CC), pedido esse que poderá ser acumulado a qualquer daquelas ações.

7. Uso do prédio vizinho

Por vezes precisa um proprietário, para proceder à recuperação ou limpeza, construção ou reconstrução de sua de sua casa, esgoto, goteiras, aparelhos higiênicos, poços ou fontes nelas existentes, ou ainda, apoderar-se de coisa suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente, ingressar na propriedade vizinha, art. 1.313 CC.

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.

8. Dos limites entre prédios e do direito de tapagem

A proximidade de prédios pode sempre levantar questões relativas aos limites entre os imóveis. A questão tem importância para determinar o âmbito de utilização da coisa pelo proprietário, e ao Estado, interessa estes limites estejam definidos, para se ter a paz social, para o exercício do poder de polícia e para a tributação.

O proprietário tem o direito de cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio rural ou urbano, para que possa proteger, dentro de limites, a exclusividade de seu domínio, desde que observe as disposições regulamentares e não cause dano ao vizinho. (CC art. 1297)

Para ação demarcatória, a legitimidade ativa deve ser alargada para aqueles cuja a titularidade esteja muito próxima à do proprietário, como o enfiteuta, o usuário, o locatário. Com disciplina nos artigos 569 e seguintes do CPC, a ação não se restringe à simples demarcação, mas também a exigir a repartição de despesas com a atividade material.

A ação demarcatória visa:

- a) levantar linha divisória entre prédios;
- b) abrir novamente rumos apagados;
- c) renovar marcos destruídos ou arruinados.

Existem dois tipos de ação demarcatória:

- a) **simples:** tem por finalidade a sinalização de limites, ou seja, fixar, restabelecer ou aviventar (*abrir novamente*) os marcos da linha divisória de dois prédios vizinhos;

b) qualificada: ocorrerá quando se cumular o pedido de fixação de rumos e aviventação dos que já existem com o de restituição de glebas indevidamente ocupadas pelo dono do prédio confinante, se o interessado não quiser, antes de mover esta ação, recorrer diretamente aos interditos possessórios.

De acordo com o artigo 1.298 do Código Civil, sendo confusos os limites na área contestada na ação demarcatória, o juiz deverá definir a linha divisória, de acordo com o procedimento processual constante nos artigos 574 e seguintes do Código de Processo Civil, ou seja, baseado em parecer técnico e nos títulos constitutivos dos direitos dos litigantes, que deve ser juntados com a petição inicial.

Se for impossível a exata fixação dessa linha divisória, deverá:

- a)** decidir conforme as posses de cada um, dando preferência à melhor posse que é a justa, ou seja, a mais antiga e à não viciada;
- b)** ante a impossibilidade de prova da posse, repartir-se-ão as terras contestadas em partes iguais ou proporcionais à linha de testada dos prédios confinantes;
- c)** e se mesmo assim, não possibilitar uma divisão cômoda, adequada ou economicamente útil por ser prédio indivisível, por exemplo, adjudicar-se-á a um deles, mediante indenização ao proprietário prejudicado. (*CC art. 1298*)