



Direitos de Vizinhança

Art. 1.277 e seguintes - CC

Prof. Vilmar A. Silva

Material de apoio baseado nas obras dos professores Rafael de Menezes e Maria Helena Diniz.



Já sabemos que a propriedade é um direito que se presume pleno, ou seja, completo com suas três faculdades: de uso, fruição e disposição (1231); além disso, a propriedade é um direito absoluto (vide características da propriedade), assim o dono pode fazer o que quiser com seus bens, o que corresponde ao jus abutendi (= direito de dispor, de abusar da coisa).

Mas a própria lei restringe esse absolutismo da propriedade; uma das restrições, já vista, é a da função social da propriedade (§ 1º do 1228); outra já vista é a do abuso de direito (§ 2º do 1228); uma terceira restrição que vamos conhecer hoje são os direitos de vizinhança.

CONCEITO: DV são dir. de convivência decorrentes da interferência entre prédios, limítrofes ou não. Juridicamente falando, os vizinhos podem morar no mesmo quarteirão ou no mesmo bairro, não é apenas aquele que mora contíguo, que é seu confinante/limítrofe.

MHD - Na clássica lição de San Tiago Dantas, há conflito de vizinhança sempre que um ato praticado pelo dono de um prédio, ou estado de coisas por ele mantido, vá exercer seus efeitos sobre o imóvel vizinho, causando prejuízo ao próprio imóvel ou incômodo ao morador. Essa interferência, essa repercussão *in alieno*, é o elemento fundamental do conflito (*O conflito de vizinhança e sua composição*, Rio de Janeiro, 1939, p. 72).



MHD • A proibição das interferências está condicionada:

a) à natureza da utilização;

b) à localização do imóvel;

c) ao atendimento às normas constantes das posturas municipais (zoneamento); e

d) aos limites ordinários de tolerância (barulho excessivo de aparelhos sonoros, ar condicionado etc.)

FUNDAMENTO: os DV existem para limitar a propriedade em prol do bom convívio social entre vizinhos, afinal o Poder Público tem interesse em que os cidadãos vivam em harmonia. Quanto pior e mais amontoadas as pessoas vivem, mais surgem conflitos que sempre deságuam no Judiciário. O Governo gosta de criticar o Judiciário, reclamar da lentidão da Justiça, etc., mas o Governo não investe numa política rural que mantenha o homem no campo, pois nas cidades os conflitos de vizinhança são muito maiores, sobrecarregando os Juízes.

CARACTERÍSTICAS DOS DV:

1) as normas dos DV são recíprocas, ou seja, o que eu não posso fazer, meu vizinho também não pode. É a lei que obriga, ao invés das servidões prediais, que veremos no próximo semestre, pois as SP resultam de contrato e não são recíprocas, mas beneficiam um imóvel e prejudicam outro (ex: servidão de vista, de passagem, etc).

2) os DV correspondem a uma obrigação real, que está vinculada à coisa, aplicando-se a qualquer proprietário, inquilino, detentor, etc. (ex: 1.297: eu compro uma fazenda com a cerca quebrada, eu serei obrigado a reparar a cerca, não vou poder cobrar isso do ex-dono, mesmo que a cerca tenha se quebrado na época dele).

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 rima 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.

MHD • Este artigo disciplina o direito de tapagem, que pode ser definido como o poder que tem o proprietário de vedar o seu prédio, urbano ou rural. Os tapumes sempre se presumem comuns, e, em havendo danos, sua reparação é obrigatória.

• Qualquer das formas de divisão previstas no § 1º pertencem a ambos os proprietários dos terrenos vizinhos. sendo obrigação deles, conforme o costume local, arcar com todas as despesas advindas dessas divisórias. As cercas vivas, elencadas no § 2º , só podem ser podadas ou arrancadas com a concordância dos dois vizinhos. A construção de tapumes especiais, prevista no § 3º , será suportada pelo vizinho que provocou a necessidade da construção.

- O artigo em exame é a compatibilização dos arts. 569, 571 e 588 do Código Civil de 1916. Aprimorou-se sua redação e é, tecnicamente, mais bem apresentado. Deve ser dado a ele o mesmo tratamento dispensado àqueles .

Regras dos Direitos de Vizinhança:

1 – DO USO ANORMAL DA PROPRIEDADE: é o uso nocivo da propriedade de modo a perturbar a saúde, o sossego e a segurança dos vizinhos (1277 e pú); ex: cachorro bravo/latindo, fumaça, venda de fogos, esgoto, árvore velha ameaçando cair, etc.

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.

O que é sossego do vizinho? O que é limite ordinário de tolerância?

A norma é muito ampla e subjetiva, depende sempre do caso concreto e do bom senso do Juiz. (observem que não é só a correção da prova que é subjetiva, a lei muitas vezes também o é!).

TOLERÂNCIA – INTERESSE PÚBLICO

Em algumas situações, o uso nocivo precisa ser tolerado pelo interesse público (ex: hospital que emite fumaça, escola que faz muito barulho, os vizinhos vão ter que aguentar os inconvenientes, mas terão direito a uma indenização do hospital/escola, 1278, 1279).

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.

MHD

- Este artigo é uma exceção ao direito do proprietário ou possuidor de fazer cessar a interferência, já que a hipótese a que se refere diz respeito ao interesse público, que prevalece sobre o particular. Assegura, contudo, a indenização cabal ao vizinho, uma vez que a interferência é irreversível.

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.

MHD

- Este artigo, apesar de ser uma inovação, é inócuo, visto que a possibilidade de redução ou mesmo eliminação da interferência é remotíssima. Como eliminar ou modificar, por exemplo, uma linha de transmissão de energia elétrica que atende grande parte da população? O mesmo se pode dizer de uma adutora de água. De mais a mais, o proprietário já foi indenizado. Teria ele de devolver o que recebeu?

O critério de “pré-ocupação” (de quem chegou primeiro), pode ajudar o Juiz a decidir, assim se você vai morar perto de um canil, terá que aguentar a cachorrada. Mas se acabaram de inventar um filtro para chaminé e você vai morar perto de uma fábrica, pode o Juiz determinar a instalação do filtro para acabar com o pó. Outro critério objetivo para ajudar o Juiz é analisar o destino do bairro, residencial, comercial, social (barzinhos).

Sanções para o infrator - o vizinho que perturba a saúde, o sossego e a segurança dos outros deverá ser condenado a uma indenização por danos materiais e morais, bem como a fazer cessar o inconveniente, sob pena de multa diária;

Outra sanção é a prestação de caução (= garantia, ex: fiança, hipoteca, depósito de dinheiro, etc) para garantir a indenização do vizinho caso o dano iminente ocorra (1280, 1281, 937, 938). Vejam que a questão é civil, podendo resolver-se nos Juizados Especiais Cíveis, então não sobrecarreguem a polícia com brigas com seus vizinhos.

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.

O artigo cuida da reparação através da ação de dano infecto (dano que se não consumou, mas tem possibilidade de ocorrer, causando justo receio), ficando autorizado o proprietário a exigir do vizinho a demolição ou reparação de sua propriedade, na hipótese de estar o prédio ameaçado de ruína.

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.

- A garantia de que fala este artigo pode ser real ou fidejussória. Se o prédio suportar servidão, o proprietário do prédio serviente não poderá impedir o serviço para conservá-la, mas sim pleitear garantia do responsável pela obra.

Art. 937. O dono de edifício ou construção responde pelos danos que resultarem de sua ruína, se esta provier de falta de reparos, cuja necessidade fosse manifesta.

- O dono do edifício ou da obra em construção é responsável pelos danos resultantes de sua ruína, desde que proveniente de manifesta falta de reparos, mas disporá de ação de regresso contra o empreiteiro para dele haver a indenização paga aos atingidos pelos efeitos danosos daquela ruína. Em razão deste artigo, a responsabilidade do dono ou proprietário do edifício, esteja ou não em construção, sempre existe, podendo alcançar também o construtor ou empreiteiro, na conformidade do art. 618 deste Código.

Art. 938. Aquele que habitar prédio, ou parte dele, responde pelo dano proveniente das coisas que dele caírem ou forem lançadas em lugar indevido.

A responsabilidade por fato das coisas é também indireta e funda-se no princípio da guarda, de poder efetivo sobre a coisa no momento do evento danoso. Desse modo, a determinação do

guardião é fundamental nesta espécie de responsabilidade civil (v. Caio Mário da Silva Pereira, *Responsabilidade civil*, 9. ed., Rio de Janeiro, Forense, 1998, p. 101-7).

Presume-se ser o proprietário do prédio o guardião da coisa, mas a vítima nem sempre pode voltar-se contra o proprietário. Assim, se a guarda foi transferida pela locação, pelo comodato ou pelo depósito, transfere-se a responsabilidade para o locatário, o comodatário ou depositário.

2 – DAS ÁRVORES LIMÍTROFES: estas regras se aplicam às árvores próximas ou no meio de dois terrenos.



A árvore que está no meio dos terrenos pertence aos dois vizinhos (1.282), é o que se chama de condomínio forçado.

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



MHD - • Cuida o artigo da hipótese de árvores limítrofes, que deverá ser examinada sempre tendo em vista três aspectos fundamentais:

- a) a quem pertencem as árvores limítrofes;
- b) a quem pertencem os seus frutos; e
- c) qual a situação dos ramos e raízes que ultrapassam as divisas do prédio.

A árvore que está num terreno pertence ao dono do terreno (79, 92), mas se seus galhos passam para o outro terreno, o vizinho poderá pegar os frutos que caírem naturalmente (1284 – não pode derrubar os frutos) e o vizinho ainda pode cortar os galhos (1283 – caso raro de justiça privada/com as próprias mãos no nosso direito).

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.



MHD • Este artigo trata do aspecto fundamental “c”, abordado no art. 1.282. A existência dessas árvores, quando prejudicam os interesses dos vizinhos, caracteriza o mau uso da propriedade, que enseja ação cominatória para retirada delas (*RT*, 573/143); quando se trata de simples queda de folhas, não se caracteriza o mau uso da propriedade, salvo se provado manifesto prejuízo ou perigo iminente (*RI*, 597/110).

Art. 1284. Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.

MHD • Este artigo trata do aspecto fundamental “b”. abordado no art. 1.282. E idêntico ao art. 557 do Código Civil de 1916, devendo a ele ser dado o mesmo tratamento doutrinário.

Se os frutos caem em via pública (rua, praça), os frutos são do dono da árvore, pois nesse caso ele não terá que pedir autorização a nenhum vizinho para pegá-los, não gerando assim nenhum incômodo de ter que ficar entrando na casa dos outros.

3 – DA PASSAGEM FORÇADA:

um prédio (lembrem-se que “prédio” em direito significa imóvel, rural ou urbano, edificado ou não) sem saída é inútil pois fica sem acesso para moradia e exploração econômica. Se a saída existe mas é muito ruim (ex: no inverno fica intransitável), também prejudica a exploração do prédio. Então nestas condições o proprietário terá direito a pedir para passar pelo terreno do vizinho, pagando uma indenização. É um ato lícito com dano, lícito porque autorizado pela lei, mas causa um dano/transtorno ao vizinho, que por isso deve ser indenizado.

CONCEITO: direito do dono do prédio encravado de pagar para passar pelo terreno vizinho, a fim de ter acesso a via pública (1285).

FUNDAMENTO: é de interesse público que todos os prédios tenham um bom acesso para serem melhor explorados economicamente, gerando lucros, empregos e impostos.

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.

A passagem não é gratuita mas onerosa, e o proprietário do prédio encravado, além de pagar a indenização, também terá que conservar o caminho.



A passagem deve ser fixada:

- No caminho mais curto,
- No prédio mais próximo e

- De forma mais barata para ambos os vizinhos (§ 1º do 1.285).

A PF difere da servidão predial pois esta decorre de contrato (acordo), seja o prédio encravado ou não, enquanto a PF é imposta pela lei apenas para prédios sem saída. Se o prédio tem saída mas o proprietário quer apenas encurtar caminho, não cabe impor a passagem forçada, mas sim celebrar através de contrato a servidão predial de passagem.

4 – DA PASSAGEM DE CABOS E TUBULAÇÕES:



Trata-se de obrigação de tolerar que um vizinho tem para beneficiar outro vizinho com a passagem de cabos e tubulações subterrâneos pelo seu terreno.

É uma novidade do Código de 2002, importante tendo em vista o avanço da tecnologia e a existência de cabos de internet, gás encanado, TV por assinatura, etc. (1286)

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.

Também é possível a construção de aquedutos para transporte canalizado de água (1293 a 1296).

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.

Assemelha-se a uma desapropriação privada, pois é preciso pagar indenização.

5 – DAS ÁGUAS:

Cresce a cada dia no mundo moderno a importância das águas, e se diz que no futuro próximo os países vão brigar por água potável, e não mais por territórios ou petróleo. A água é um bem maior de sobrevivência esgotável e é importante sua regulamentação para evitar poluição e desperdício (1291).

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.

MHD

Traz o artigo para o bojo do novo Código Civil a preocupação com o meio ambiente (lei n. 6.938, de 31-8-1981, que dispõe Sobre a Política Nacional do Meio Ambiente): Representa importante inovação, pois proíbe a poluição, e, se esta ocorrer, obriga o poluidor a recuperar as águas poluídas, sob pena do pagamento de indenização.

Nosso CC traz algumas regras importantes sobre as águas, vejamos:

-1.288: toda água corre naturalmente de cima para baixo, do rio para o mar, então um vizinho não pode reclamar do estrago que as águas vindas do terreno de cima façam no seu; o proprietário de baixo deve usar a criatividade e se beneficiar da sua condição inferior, construindo uma bica, um moinho, etc.

Art. 1.288.0 dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarquem 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.

-1290: as águas que cortam meu terreno podem ser utilizadas para consumo, mas o curso natural das águas não pode ser interrompido. (obs: quando a água é muita, o vizinho inferior prefere que o superior impeça seu fluxo, mas em época de seca é o contrário).

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.

MHD

A fonte, por ser acessório, ou parte componente do solo, é de propriedade do dono. Não pode ele, contudo, depois da utilização das águas, impedir que fluam para os prédios inferiores. É uma espécie de uso comum das águas, com direito de preferência do senhor da fonte, que não pode, igualmente, desviá-las.

- BARRAGEM – Art. 1.292: a lei estimula que as pessoas/fazendas construam barragens para represar água de chuva, afinal trata-se de uma água limpa. Parece existir uma contradição entre este artigo e o 1290, mas isso se resolve com bom senso, coibindo-se o abuso, e estimulando o maior aproveitamento da água para as pessoas e para a agricultura.



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.

- 187 E § 2º DO 1228 : ABUSO DE DIREITO - a lei proíbe o uso da água para fins egoístas ou inúteis

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.

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

§ 2º São defesos os atos que não trazem ao proprietário qualquer comodidade, ou utilidade, e sejam animados pela intenção de prejudicar outrem.

Vejam também sobre águas o Código de Águas (Decreto 24.643/34) e a Lei dos Recursos Hídricos (lei 9.433/97)

AINDA “DAS ÁGUAS”

Palavras do professor Rafael de Menezes:

[...] Tomem conhecimento de algumas observações sobre as águas, conforme evento do qual participei em São Paulo semana passada, palestra sobre o uso da água do Procurador de Justiça em SP Daniel Fink, no Congresso da Federação Interamericana de Advogados – FIA, tema “A Metrópole e o Direito no séc. XXI”, dia 27.10.04: segundo o palestrante, diante da escassez do produto, em 2025 começará a guerra mundial pelo uso da água. Hoje se sabe que 70% do planeta Terra é formado por água, mas dessa água toda apenas 2,5% é água doce, e apenas 1% está acessível, pois os outros 1,5% estão nas calotas polares. Desse 1% de água doce, 70% é usado para irrigação (agricultura), 20% para a indústria e 10% para o consumo. Nos EUA, para irrigação, indústria e consumo, se gastam em média 666 litros por habitante por dia; no Canadá 431; no Japão 355, no Sudeste do Brasil 360 e aqui no Nordeste 170 litros por habitante por dia para irrigação, indústria e consumo. O Sudeste tem índice igual ao de um país rico como o Japão, pois tem muitas indústrias e plantações, e também tem mais água disponível do que aqui no Nordeste. Vamos economizar!

6 – DOS LIMITES ENTRE PRÉDIOS

O Estado tem interesse que os limites entre prédios (lembrem-se que um prédio é qualquer imóvel, rural ou urbano, edificado ou não) sejam corretos para a devida tributação.

O proprietário tem o direito de cercar/murar seu terreno dividindo as despesas com seu vizinho (1297). Este direito chama-se de direito de tapagem e o muro pertencerá a ambos em condomínio forçado (§ 1º do 1297).



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 (cerca viva), 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.

OS LIMITES podem ser fixados por marcos naturais, como um rio, uma serra, uma árvore, etc. (§ 2º do 1297).

§ 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.



Se você quiser exercer este direito, faça um acordo com seu vizinho.

Se o vizinho não quiser conversa, pegue três orçamentos do muro, faça o muro pelo orçamento mais baixo e vá cobrar judicialmente do vizinho a metade do custo.

O QUE INCLUIR NO CUSTO:

É permitido incluir no custo do muro a colocação de ofendículas para impedir a invasão (ex: pregos, cacos de vidro, cercas elétricas, etc., depende do costume do lugar e das normas municipais).



Código de Postura de Boa Vista-RR - Art. 266 É obrigatória a construção de muros nos terrenos não edificadas, situados na área urbana do distrito - Sede deste município, mediante prévia licença do órgão competente da prefeitura.

§1º - Os muros deverão ser construídos no alinhamento do logradouro público;

§2º - A construção dos muros deverá ser de alvenaria revestida ou de outros materiais com as mesmas características e com altura padrão de 2,00 m (dois metros).

§3º - Os muros deverão ser conservados limpos e obrigatoriamente pintados de dois em dois anos, assim como os respectivos portões que derem saída para logradouros públicos.

Art. 269 - Presumem-se comuns os fechos divisórios entre propriedades situadas em qualquer área do município, devendo os proprietários dos imóveis confinantes concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação, conforme dispõe o Código Civil Brasileiro.

1

Art. 273 - Para construção de fechos divisórios em terrenos não edificadas de qualquer área do Município, solicitar-se-á licença a prefeitura.

DÚVIDAS SOBRE OS LIMITES DO TERRENO:

Se você tem dúvida sobre os limites do seu terreno, antes de murar entre com uma ação de demarcação (1298 CC e 946, I, CPC).



CC - 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.

CPC - Art. 946 - Cabe:

I - a ação de demarcação ao proprietário para obrigar o seu confinante a estreimar os respectivos prédios, fixando-se novos limites entre eles ou aviventando-se os já apagados;

7 – DO DIREITO DE CONSTRUIR:

O proprietário pode dispor (jus abutendi), então pode reformar, demolir, escavar, aterrar e construir no seu terreno. O direito de construir tem limites no CC e em regulamentos administrativos municipais que variam muito (1299). O Juiz geralmente precisa de um engenheiro civil para aplicar estes artigos.



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

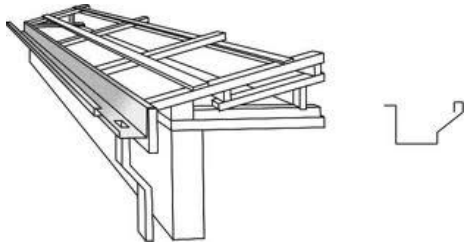


qualificação.

O poder público municipal é quem autoriza, organiza e fiscaliza as construções para a devida cobrança de impostos, para zelar pela segurança das obras, pelo respeito aos direitos de vizinhança, pela arquitetura da cidade e pela intimidade da família. Esta autorização é necessária, mas a burocracia poderia ser menor para estimular as construções e a geração de empregos, afinal a construção civil emprega muita mão de obra sem

A regra geral é a da liberdade de construir, mas não se pode:

- despejar goteiras sobre o terreno/teto do vizinho (1300)



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

- não se pode abrir janelas a menos de um metro e meio do terreno vizinho, de modo que entre uma janela e outra deve haver três metros (1,5 m de recuo de cada lado, art. 1301);



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.

Se você não vai fazer uma janela, pode construir na zona urbana até o limite do terreno, mas na zona rural tem que deixar três metros, mesmo sem abrir janela, afinal os terrenos rurais são maiores (1303).

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

- não se pode encostar na parede divisória fornos muito grandes para não incomodar o vizinho (1308 e pú).

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.

- não se pode construir fossa junto de poço de água (1309).

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

- não se pode executar obras arriscadas (1311)

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.

Sanção para o vizinho que violar estas regras: 1.312.

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

Por outro lado, o vizinho pode:

- **EXERCER O DIREITO DE TRAVEJAR OU MADEIRAR (1304)**, ou seja, em casas alinhadas pode-se construir apoiando na parede divisória do vizinho, pagando a devida indenização.

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.

- pode colocar armário até o meio da parede divisória, se já não tiver armário do outro lado (1306).

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.

- pode ENTRAR NA CASA DO VIZINHO para fazer as obras na sua casa com segurança (1313, I e §§); trata-se de uma norma inconveniente que traz muito problema na prática, pois ninguém gosta de ver os vizinhos dentro de sua casa.

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.

JURISPRUDÊNCIA

STF - AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 657769 SP (STF)

Data de Publicação: 27/09/2010

Ementa: . Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que não admitira recurso extraordinário (art. 102 , III , a , da Constituição) no qual se alega ofensa aos artigos 5º , XXII , XXIII , XXXV , XXXVI , e 170 , II e III , da Constituição federal . O acórdão recorrido, proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, recebeu a seguinte (fls. 26):"1. Direito de vizinhança -Núnciação de obra nova -Projeto aprovado pela Municipalidade e pelo Condomínio -Edificação consid...

Encontrado em: do Estado de São Paulo, recebeu a seguinte (fls. 26):"1. Direito de vizinhança... do direito de vizinhança situa-se no âmbito da legislação infraconstitucional

STF - AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 796575 SP (STF)

Data de Publicação: 14/09/2010

Ementa: . Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que negou seguimento a recurso extraordinário interposto de acórdão assim do:"Direito de vizinhança. Núnciação de obra nova. Pleito voltado à proteção a direito de propriedade consubstanciado em servidão. Constituição de direito real de servidão sobre a utilização das águas originárias do imóvel vizinho. Não demonstração.Carência de ação. Reconhecimento. R. Sentença mantida. Recurso improvido." (fl. 249).No RE, fundado no art. 102 , III ,...

Encontrado em: . Trata-se de agravo de instrumento contra decisão que negou seguimento a recurso extraordinário interposto de acórdão assim do:"Direito de vizinhança. Nunciação de obra nova. Pleito voltado à proteção a direito de propriedade

STF - AGRAVO DE INSTRUMENTO AI 811832 MG (STF)

Data de Publicação: 15/12/2010

Ementa: . DECISÃO: Trata-se de agravo de instrumento contra decisão de inadmissibilidade de recurso extraordinário que, firmado na alínea "a" do permissivo constitucional, impugna acórdão da Décima Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, assim do:"CIVIL. DIREITO DE VIZINHANÇA. USO NOCIVO DA PROPRIEDADE. PRESENÇA DE ELEMENTOS PROBATÓRIOS CONCLUDENTES. ÔNUS DA PROVA AFETO À PARTE AUTORA CUMPRIDO SATISFATORIAMENTE. PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. Existindo prova satisfatória do uso nocivo ...

Encontrado em: de Minas Gerais, assim do:"CIVIL. DIREITO DE VIZINHANÇA. USO NOCIVO DA PROPRIEDADE... satisfatória do uso nocivo da propriedade, a perturbar o sossego da vizinhança, é

STJ - RECURSO ESPECIAL REsp 207738 SP 1999/0022296-2 (STJ)

Data de Publicação: 29/04/2011

Ementa: DIREITOS REAIS E PROCESSUAL CIVIL. CONTROVÉRSIA DIRIMIDA À LUZ DO CÓDIGO CIVIL DE 1916. MATÉRIA CONSTITUCIONAL. INVIABILIDADE. SERVIDÃO PREDIAL E DIREITOS DE VIZINHANÇA. INSTITUTOS DIVERSOS. ARTIGOS 573 , § 2º E 576 DO CÓDIGO CIVIL DE 1916 . NÃO APLICAÇÃO. SERVIDÕES PRÉDIAIS. NÃO USO. EXTINÇÃO. DEZ ANOS CONTÍNUOS. ART. 710 DO CÓDIGO CIVIL/1916 .1. Embora seja dever de todo magistrado velar pela Constituição Federal, para que se evite supressão de competência do egr. STF, não se admite a aprec...

Encontrado em: DE VIZINHANÇA. INSTITUTOS DIVERSOS. ARTIGOS 573 , § 2º E 576 DO CÓDIGO CIVIL... de 1916 regulam as relações de vizinhança, sendo, portanto, imprestáveis para

STJ - Inteiro Teor. RECURSO ESPECIAL REsp 207738 SP 1999/002229...

Encontrado em: PREDIAL E DIREITOS DE VIZINHANÇA. INSTITUTOS DIVERSOS. ARTIGOS 573 , 2º... do Código Civil de 1916 regulam as relações de vizinhança... tem a seguinte ementa (Fl. 140): DIREITO DE VIZINHANÇA AÇÃO DEMOLITÓRIA

STJ - Relatório e Voto. RECURSO ESPECIAL REsp 207738 SP 1999/00...

Encontrado em:): DIREITO DE VIZINHANÇA AÇÃO DEMOLITÓRIA VIZINHO QUE CONSTRÓI MURO E VEDA.... INVIABILIDADE. SERVIDAO PREDIAL E DIREITOS

DE VIZINHANÇA. INSTITUTOS... , 2º e 576 do Código Civil de 1916 regulam as relações de vizinhança

TJRR - Inteiro Teor. 10070071591 (TJRR)

Data de Publicação: 21 de Agosto de 2007

Encontrado em: e do direito de vizinhança, causando-lhe prejuízos de ordem material e moral. Argüiu

TJRR - Inteiro Teor. 10070071591 RR (TJRR)

Data de Publicação: 21 de Agosto de 2007

Encontrado em: com as normas regulamentares municipais, ambientais e do direito de vizinhança

TJRR - Inteiro Teor. 10070089551 RR (TJRR)

Data de Publicação: 2 de Setembro de 2008

Encontrado em: poluição sonora em detrimento dos moradores da vizinhança pelo funcionamento

ATIVIDADE

Pedro construiu uma garagem, encostada na parede-meia com o vizinho. Após isso, fez um armário embutido, cortando a parede verticalmente até a linha divisória do terreno. Ocorre que seu vizinho já havia feito o mesmo armário na mesma parede. Pergunta-se:

1. Qual o posicionamento da legislação sobre o caso?