

O DIREITO DE VIZINHANÇA E SUA REAL PROTEÇÃO

Marcelo Giannobile Marino¹

PALAVRAS-CHAVE: Direito de Vizinhança, Código Civil, Propriedade, Uso Anormal, Limitações, Relações de Vizinhança.

1. Introdução

O presente artigo tem como propósito analisar o direito de vizinhança, conforme previsto no Código Civil brasileiro, e as interações entre proprietários e possuidores de imóveis contíguos. Busca-se, com isso, investigar a natureza das normas que visam à proteção dos direitos individuais no contexto das relações de vizinhança, tratando de temas como o uso normal e anormal da propriedade, as interferências prejudiciais, as árvores limítrofes, as passagens forçadas e o manejo das águas. A pesquisa conclui que o direito de vizinhança é essencial não apenas para assegurar a proteção dos direitos de propriedade, mas também para promover um ambiente de convivência harmoniosa, onde os interesses de todos os envolvidos são respeitados. Ao assegurar o equilíbrio entre a liberdade de uso da propriedade e a necessidade de proteção contra abusos e interferências indevidas, o direito de vizinhança desempenha um papel crucial na prevenção de conflitos e na promoção da ordem social.

2. A Distinção Entre Proprietário e Possuidor

O direito de vizinhança no Código Civil é tratado em sua Parte Especial, Livro III Do Direito das Coisas, Título III Da Propriedade, Capítulo V, mais especificamente dos artigos 1.277 a 1.313.o artigo 1.228.

O direito de vizinhança nada mais é que um conjunto de regras de convivência entre titulares de direito de propriedade ou de posse de imóveis lindeiros, contíguos ou limítrofes,

¹Procurador do Município de Diadema/SP.

mas não só estes, assim como também aqueles próximos uns dos outros ou que, de um modo ou outro, possam ser afetados pelo uso de um imóvel.

Sendo um conjunto de normas de convivência entre titulares de direito de propriedade ou de posse de imóveis, é oportuno lembrar, também, que a noção de propriedade nos é dada pelo artigo 1.228, do Código Civil (Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002), como sendo aquele que *“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.”*

Por sua vez, distinguindo-se do titular do direito de propriedade temos a figura do possuidor como sendo representado por quem tenha *“de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade”* (ex vi do art. 1.196).

A distinção entre proprietário e possuidor é essencial para o entendimento das relações de vizinhança, pois ambos ocupam posições jurídicas diferentes e têm direitos e deveres distintos no ordenamento jurídico, conforme disposto no Código Civil.

O proprietário, detentor do título formal de propriedade, exerce um direito pleno sobre o bem, com a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa. Já o possuidor, mesmo sem o título de propriedade, exerce a posse do bem, podendo ter direitos sobre o uso e a proteção do imóvel, dependendo da natureza da posse (posse justa ou injusta, direta ou indireta). Essa diferença implica em responsabilidades e prerrogativas diversas, especialmente em situações de conflitos entre vizinhos, onde a convivência e o respeito mútuo aos direitos de cada um são fundamentais para evitar litígios.

O Código Civil regula essas relações de forma a equilibrar os interesses das partes envolvidas, assegurando tanto a proteção da propriedade quanto a pacífica convivência entre possuidores e proprietários.

3. Uso da Propriedade (Normal e Anormal)

O direito de vizinhança pressupõe o uso normal e pacífico da propriedade, consoante as necessidades normais da vida cotidiana, com a atribuição de deveres e direitos reciprocamente considerados fundados no princípio da coexistência, sendo objeto de reprimenda, em nossa legislação – daí seu caráter cogente -, justamente o uso anormal, o uso ilegal, o uso abusivo ou o uso lesivo da propriedade.

Os artigos 1.277 a 1.281 tratam justamente do uso anormal da propriedade e preveem, por exemplo, no artigo 1.277, 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*”, assim como nos informa o artigo 1.280 que aquele proprietário ou possuidor tem o direito de “*exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.*”

Como se verifica, portanto, uma vez que o imóvel é usado de forma anormal, com interferências prejudiciais ao sossego dos vizinhos, ou mesmo à segurança e ou à sua saúde, principalmente se houver ameaça de ruína, os vizinhos tem o direito de fazer cessar o uso nocivo ou mesmo pleitear a demolição ou reparação do prédio. Da mesma forma, ainda que decorrente de “*decisão judicial*” e “*devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis*” (ex vi do art. 1.279).

O Parágrafo único do citado artigo 1.277 por sua vez informa que não é qualquer interferência que será proibida, mas aquelas consideradas de acordo com a própria natureza da utilização do prédio e sua localização, sempre “*atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários*” ou normais de tolerância dos moradores, não prevalecendo, em todo o caso, “*quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal*” (ex vi do art. 1.278, CC).

Finalizando a Seção I, atinente ao uso “anormal” da propriedade, o artigo 1.281 informa 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.*”

Como se observa, o uso normal da propriedade é devidamente protegido pelo ordenamento jurídico, sendo uma faculdade do proprietário ou possuidor exercê-lo de acordo com suas necessidades e com a finalidade do bem. No entanto, o uso anormal da propriedade, caracterizado pela excessiva utilização ou pelo abuso do direito, pode resultar em interferências que afetam negativamente a segurança e o bem-estar dos vizinhos, gerando direitos para que estes pleiteiem a cessação dessas ações.

O Código Civil brasileiro, em sua preocupação com o equilíbrio das relações de vizinhança, permite que os afetados possam exigir, por meio de ações apropriadas, a reparação de danos e a interrupção de condutas que violem o direito de vizinhança, buscando, assim, preservar a harmonia e a convivência pacífica entre os proprietários e possuidores de imóveis contíguos.

4. Árvores Limítrofes e Passagens Forçadas

Prosseguindo no Capítulo V mencionado, ainda atinente ao direito de vizinhança, o Código Civil em seus artigos 1.282 até o artigo 1.313, dispõe sobre árvores limítrofes, ou seja, aquelas existentes nas linhas divisórias de imóveis, assim como dispõe sobre passagens forçadas epassagens de cabos e tubulações, sobreáguas e sobre limites entre prédios e do direito de tapagem, bem como sobre o direito de construir, que funcionam como limitações do direito de propriedade.

Acerca das árvores limítrofes (artigos 1.282 a 1.284), tem-se que, quando plantadas ou existentes nas linhas divisórias de imóveis, se presumem “*pertencer a ambos os donos*”, assim como suas raízes e ramos, “*que ultrapassarem a extrema do prédio, poderão ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido,*” ao passo que “*os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram*”.

Quanto às passagens forçadas nosso direito civil entende que “*o dono do prédio que não tiver acesso a via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização*” “*constranger o vizinho a lhe dar passagem*”, sendo certo o imóvel constrangido será aquele que de forma “*mais natural e facilmente se prestar à passagem*” (ex vi do art. 1.285).

A passagem de cabos e tubulações por sua vez é prevista nos artigos 1.286 e 1.287, prevendo que mediante indenização “*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*”, inclusive aquedutos, podendo referido proprietário “*exigir que a instalação seja feita de modo menos gravoso*” ao seu prédio, “*bem como, depois, seja removida, à sua custa, para outro local do imóvel*” e, no caso de grave risco, ao proprietário onerado ainda será facultado “*exigir a realização de obras de segurança.*”

As normas relativas às árvores limítrofes e passagens forçadas no Código Civil visam, como vimos, assegurar um equilíbrio entre os direitos de uso e o respeito pelas propriedades vizinhas, regulando o acesso e as condições de convivência entre elas. As árvores situadas na linha divisória de propriedades, por exemplo, geram direitos e deveres compartilhados entre os proprietários, enquanto as passagens forçadas garantem a possibilidade de atravessar propriedade alheia para fins específicos, como acesso à via pública ou a outros bens. Tais disposições não apenas asseguram o uso adequado desses direitos, mas também buscam evitar conflitos e preservar a harmonia nas relações de vizinhança, conforme os princípios da convivência pacífica e da boa-fé objetiva, pilares do Código Civil brasileiro.

5. Direitos Relativos às Águas

Os artigos 1.288 a 1.296 o Código Civil tratam das águas. A regulação do uso das águas entre propriedades vizinhas busca proteger os direitos dos proprietários, assegurando que o escoamento natural e o uso adequado não sejam prejudicados.

Vale ressaltar que a água é um bem público de uso comum (*ex vi* do art. 1º da Lei nº 9.433, de 8 de janeiro de 1997).

O artigo 1.288 informa que o proprietário do prédio inferior “*é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarquem o seu fluxo*” dado que o curso das águas é caracterizado pelo natural escoamento de um local alto para um local mais baixo, não se admitindo, em todo o caso, que a condição natural e anterior do prédio seja gravada por interferências feitas no prédio superior.

Da mesma forma o proprietário de uma nascente ou de imóvel onde se colham águas pluviais, não poderá, satisfeitas suas necessidades de consumo, impedir ou desviar o curso natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores (*ex vi* do art. 1.290), não podendo, também, poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores (*ex vi* do art. 1.291).

Acerca do represamento e do curso artificial das águas o artigo 1.292 informa que o proprietário “*tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio*”, entretanto, “*se as águas represadas invadirem prédio alheio, será o seu proprietário indenizado pelo dano sofrido*”, assim como, nos termos do disposto no

artigo 1.289, o proprietário ou possuidor do prédio inferior também poderá “*reclamar que se desviem*” o curso de água que lhe prejudique.

Em suma, a regulação das águas no Código Civil brasileiro reflete a preocupação em equilibrar os direitos dos proprietários com a preservação do meio ambiente e a convivência harmônica entre vizinhos. As disposições contidas nos artigos 1.288 a 1.296 não apenas asseguram o uso adequado e o escoamento natural das águas, mas também protegem os recursos hídricos, considerando-os bens públicos de uso comum. A legislação busca evitar abusos, como o represamento inadequado ou o desvio de águas, e impõe a obrigação de respeitar os direitos dos proprietários inferiores. A coexistência pacífica e o respeito ao fluxo natural das águas são essenciais para garantir que o direito de propriedade seja exercido sem prejudicar o bem-estar coletivo, cumprindo, assim, sua função social.

7. Limitações ao Direito de Propriedade

Quanto aos limites entre prédios e do direito de tapagem o Código Civil em seus artigos 1.297 e 1.298, prevê que o proprietário tem direito de cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, assim como constranger os confinantes.

Tais direitos, inerentes ao proprietário ou possuidor, encontram guarida no disposto nos artigos 1.299 a 1.313, para quem é permitido “*levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver*”, salvo o direito dos vizinhos e também os regulamentos administrativos que funcionam como limitações do direito de propriedade, dentre os quais:

- o impedimento de despejo de águas diretamente sobre o prédio vizinho (*ex vi* do art. 1.300);
- a vedação de abertura de janelas, terraços ou varandas, de modo geral, a menos de um metro e meio do terreno vizinho (*ex vi* do art. 1.301);
- a impossibilidade de construção de edificações, na zona rural, a menos de 3 (três) metros do terreno vizinho (*ex vi* do art. 1.303);
- não poder instalar nas paredes divisórias chaminés, fogões, fornos ou qualquer outro aparelho suscetível de produzir infiltrações (*ex vi* do art. 1.308);

- a proibição de construções ou escavações capazes de poluir, ou inutilizar, para uso ordinário, a água do poço, ou nascente alheia, a elas preexistentes, assim como retirem a água indispensável às necessidades do vizinho(*ex vi* dos art. 1.309 e 1.310);

- a proibição de obras ou serviços suscetíveis de provocar desmoronamento ou deslocamento de terra (*ex vi* do art. 1.311).

Prevê finalmente o artigo 1.312 e seguinte que **“todo aquele que violar as proibições”**, ou seja, aquele que fizer uso anormal da propriedade, assim como de forma ilegal ou abusiva, será **“obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos”** ou ressarcir o prejudicado em seu direito.

As restrições ao direito de propriedade afiguram-se essenciais para a mitigação de conflitos entre proprietários vizinhos (com propriedades contíguas), garantindo que o exercício do direito de um imóvel não infrinja ou cause danos aos direitos de propriedade do outro.

8. Conclusão

O direito de vizinhança ocupa um papel central na regulação das relações entre proprietários de imóveis contíguos, sendo essencial para assegurar o equilíbrio entre o exercício pleno da propriedade e o respeito aos direitos dos demais. As normas contidas no Código Civil têm o objetivo de proteger os direitos individuais, ao mesmo tempo em que promovem uma convivência harmônica e sem obstáculos. A conscientização e o entendimento desses direitos e deveres são cruciais, não só para evitar conflitos, mas também para garantir a integridade tanto das propriedades quanto das relações sociais. O cumprimento adequado das disposições legais contribui para a estabilidade das relações patrimoniais e para o fortalecimento do tecido social, assegurando que as interações entre vizinhos se deem de forma equilibrada, justa e pacífica.

REFERÊNCIAS

LÔBO, Paulo. **Direito civil: volume 4: coisas**. 4ª Edição. São Paulo: Saraiva Jur, 2019.