



Revista Direito
& Consciência,
v. 02, n. 03,
julho, 2023

SÍNTESE JURÍDICA DO DIREITO DE VIZINHANÇA: ENTRE A ANORMALIDADE E A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

*LEGAL SUMMARY OF NEIGHBORHOOD RIGHT:
BETWEEN ANORMALITY AND THE SOCIAL FUNCTION
OF PROPERTY*

¹ Luiz Claudio Gonçalves Junior 
¹ Úrsula Adriane Fraga Amorim
¹ Daniele do Amaral Souza
Cavaliere

RESUMO | O direito de vizinhança é um dos temas mais importantes na esfera do direito civil, uma vez que existem questões jurídicas que interferem no relacionamento entre as pessoas. Neste sentido, a própria função social da propriedade denota um compromisso direto com todos que estão no seu entorno. O objetivo principal deste artigo é analisar, ainda que de forma sintetizada, os principais institutos do direito de vizinhança. Sob o ponto de vista específico, o objetivo é analisar a importância da função social da propriedade, considerando-a como um direito fundamental previsto na Constituição Federal. Essa pesquisa se justifica porque em que pese a normativa constitucional, não há como desconsiderar o uso anormal da propriedade. Em muitos casos, com enorme prejuízo ao vizinho.

Palavras-chave: Direito de vizinhança. Síntese jurídica. Anormalidade. Função Social da Propriedade.

ABSTRACT | *The right of neighborhood is one of the most important themes in the sphere of civil law, since there are legal issues that interfere in the relationship between people. In this sense, the very social function of property denotes a direct commitment to everyone around it. The main objective of this article is to analyze, albeit in a summarized way, the main institutes of neighborhood law. From the specific point of view, the objective is to analyze the importance of the social function of property, considering it as a fundamental right provided for in the Federal Constitution. This research is justified because, despite the constitutional regulations, there is no way to disregard the abnormal use of property. In many cases, with enormous damage to the neighbor.*

Keywords: *Right of neighborhood. Legal summary. Abnormality. Social Function of Property.*

¹ Docente. Centro Universitário de Volta Redonda – UniFOA.

SUMÁRIO: Introdução. 1. Conceituando o direito de vizinhança. 2. Principais características do direito de vizinhança. 3. Teoria e vínculo com a função social da propriedade. 4. Situações de uso anormal da propriedade. 4.1 Das árvores limítrofes. 4.2 Da passagem forçada e da passagem de cabos e tubulações. 4.3 Das águas. 4.4 Dos limites entre prédios e do direito de tapagem. 4.5 Do direito de construir. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

A proposta desta pesquisa é discutir, de maneira sintetizada, os institutos que envolvem o direito de vizinhança no ordenamento jurídico brasileiro. A pesquisa tem uma forte conotação civilista, todavia, não deixamos de apontar seu vínculo com o direito constitucional, especialmente, quando se fala na função social da propriedade.

Oportuno destacar que os assuntos possuem abordagem atualizada, pois é um tema que sofreu mudanças de paradigmas, certamente para que a propriedade cumpra a sua função social e não seja utilizada de maneira nociva sobre os vizinhos. A pesquisa também pontuou alguns institutos correlatos como o Estatuto da Cidade e o Plano Diretor das Cidades, instrumentos regulatórios de âmbito urbano e rural.

No primeiro tópico, discorreu-se sobre o conceito do direito de vizinhança, ocasião em que apontamos semelhanças, diferenças e desafios trazidos pelo Novo Código Civil. Procurou-se destacar a questão da boa-fé e lealdade entre os proprietários.

No segundo tópico, abordou-se o direito de vizinhança, enfatizando as limitações legais quanto ao uso da propriedade, razão pela qual o instituto das “restrições defensivas” e interferências na propriedade foram considerados.

No terceiro tópico, discutiu-se a teoria e a função social da propriedade à luz da legislação vigente, como direito fundamental e como sofreu evolução interpretativa, pois hoje se fala em função “socioambiental” da propriedade.

Ao quarto tópico coube o estudo do uso anormal da propriedade, ocasião em que se discutiu a saúde e as medidas necessárias para evitar as eventuais perturbações em relação aos vizinhos, bem como, as questões que regulam o direito de vizinhança, como as árvores limítrofes, a passagem forçada, o novo instituto de cabos e tubulações, o uso das águas, o limite entre prédios e o direito de tapagem, bem como, o direito de construir.

Trata-se de pesquisa descritiva e bibliográfica, onde procurou-se dar ênfase ao estudo do direito de vizinhança sem a pretensão de esgotar o assunto. A pesquisa teve como referenciais teóricos o Prof.º Flávio Tartuce e o Prof.º Christiano Cassettari.

1 CONCEITUANDO O DIREITO DE VIZINHANÇA

É possível afirmar que o direito de vizinhança é um dos principais institutos do direito civil. O Novo Código Civil manteve a maioria dos institutos, o que denota a sua atualidade perante os conflitos entre os proprietários vizinhos. Neste primeiro momento, torna-se oportuno mencionar a maneira pela qual o assunto está disposto no Novo Código Civil. Neste sentido, destaca-se:

O Código Civil de 2002 (arts. 1.277 a 1.313), a exemplo do seu antecessor (arts.554 a 587), continua regulando os direitos de vizinhança (Capítulo V do Livro que trata do Direito das Coisas). Na atual norma codificada, a matéria está dividida em sete seções: a) Do uso anormal da propriedade (Seção I, arts.1.277 a 1.281 do CC); b) Das árvores limítrofes (Seção II, arts. 1.282 a 1.284 do CC); c) Da passagem forçada (Seção III, art. 1285 do CC); d) Da passagem de cabos e tubulações (Seção IV, arts. 1286 e 1287), novidade introduzida pela codificação de 2002; e) Das águas (Seção V, arts. 1.288 a 1.296 do CC) (TARTUCE, 2014, p.223).

Conforme Washington de Barros Monteiro (2003, p.135), os direitos de vizinhança constituem limitações impostas pela boa convivência social, que se inspira na lealdade e na boa-fé. A propriedade deve ser utilizada permitindo uma coexistência social. Se esse direito pudessem ser invocado uns contra os outros de forma absoluta e ilimitada, as propriedades se aniquilariam. A perpetuação da propriedade é inerente aos direitos de vizinhança, dentro do contexto de funcionalização dos institutos.

Ensina Limonge França (1996, p.464), que o direito de vizinhança é o “complexo de direitos e obrigações recíprocos, que regulam o direito da propriedade imóvel entre os vizinhos”. Por sua vez, outro autor complementa:

A vizinhança é um fato que, em Direito, possui o significado mais largo do que na linguagem comum. Consideram-se prédios vizinhos os que podem sofrer repercussão de atos propagados de prédios próximos ou que com estes possam ter vínculos jurídicos. São direitos de vizinhança os que a lei estatui por força desse fato (GOMES, 2004, p.215).

A vizinhança não se confunde com a contiguidade². Contíguos são aqueles que estão ao lado um do outro, enquanto na vizinhança, o prédio sofre a influência em virtude de atos praticados em um outro, ou seja, um interfere no outro. Portanto, prédios vizinhos podem não ser prédios contíguos, pois enquanto os primeiros repercutem juridicamente uns nos outros, os últimos são aqueles que estão um ao lado do outro. A vizinhança pode gerar conflitos, mas há soluções para os mesmos (DANTAS JUNIOR, 2003, p.52).

E, Flávio Tartuce, destaca:

Por todos os conceitos, observa-se que as normas relativas aos direitos da vizinhança constituem claras limitações ao direito de propriedade, em prol do bem comum, da paz social. Continuando essa ideia, não se pode esquecer que as obrigações que surgem da matéria são obrigações ambulatorias ou *propter rem*, uma vez que acompanham a coisa onde quer que ela esteja (TARTUCE, 2014, p.225).

O direito de vizinhança tem limitações impostas à propriedade com base na boa-fé objetiva. Diz que as regras que normatizam esse direito são de ordem pública, pois geram interesse coletivo (CASSETARI, 2013, p.382).

Observa-se que as normas que tratam dessa matéria tem um status público, pois vão além do interesse dos proprietários vizinhos. Não por outro motivo, a lei tem forte conotação impositiva no sentido de prevenir que o conflito ocorra entre os mesmos. O direito de vizinhança é ramo do direito civil e se ocupa dos conflitos gerados pelas interferências entre propriedades imóveis, as quais não precisam ser contíguas, mas próximas. A parte que se sentir lesada poderá fazer uso das normas protetivas.

² Vizinhança não se confunde com contiguidade, pois prédios vizinhos podem não ser contíguos, basta que um repercuta no outro. Exemplo: morador de uma casa que toca bateria e atrapalha o sono de todo o quarteirão (CASSETARI, 2013, p.382).

2 PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS DO DIREITO DE VIZINHANÇA

Mesmo considerando direitos opostos entre os vizinhos, é necessário identificar algumas características para melhor compreensão do assunto.

Carlos Edson do Rêgo Monteiro Filho (2002), cita como característica, a existência de limitações previstas em lei quanto ao uso da propriedade. Os proprietários podem usufruir da sua propriedade, desde que não contrariem o que a lei estabelecer.

É imperioso notar que essas limitações revelam-se, muitas vezes, de forma bem específica, como ocorre com as regras relativas às árvores limítrofes. Ademais, as regras que constam do Código Civil repercutem no aspecto material e processual, com a viabilidade de medidas instrumentais para a proteção da propriedade prejudicada. Toda a proteção constante do Código Civil, como não poderia ser diferente, não exclui outras, constantes em leis especiais, como é o caso, por exemplo, do Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001). Além disso, não se pode esquecer que a proteção das regras de vizinhança sempre deve ser analisada a partir do que consta do Texto Maior, particularmente pela proteção ambiental prevista na Constituição Federal de 1988 (TARTUCE, 2014, p.225).

Outra característica é que as normas sobre o direito de vizinhança buscam evitar prejuízos, razão pela qual as limitações legais são conhecidas como “restrições defensivas”. Não há acordo negocial como nos casos de servidão, em que se estabelece vantagens para os proprietários e prédios dominantes. Possui finalidade e fontes distintas. O direito de vizinhança deve obediência à lei (MONTEIRO FILHO, 2002).

Esse limite legal dá origem ao coibir as interferências indevidas nos imóveis vizinhos, terceira característica. O termo “interferência” tem se mostrado mais apropriado do que “imissão”. O direito de vizinhança se molda ao significado de incômodo ou distúrbio indesejado, ampliando a possibilidade de defesa do proprietário diante das ingerências não palpáveis, não corpóreas. Por outro lado, essas interferências devem ser indiretas ou mediatas, decorrentes da própria utilização do imóvel vizinho. Não deve ser uma interferência direta, caso contrário, ocorrerá um ato ilícito como, por exemplo, o indivíduo que arremessa uma pedra no imóvel vizinho. Todavia, se for uma pedreira que faz voar fragmentos para a propriedade próxima, aí incidirá o direito de vizinhança conforme prevê o Novo Código Civil (MONTEIRO FILHO, 2002).

É possível deduzir uma série de conflitos de vizinhança por conta do uso anormal da propriedade. Além disso, vislumbra-se a aplicação de vários princípios constitucionais que devem ser levados em consideração no momento da resolução do conflito, os quais não se restringem ao âmbito privado, mas também coletivo. O direito de vizinhança tem características próprias e que são inconfundíveis com os demais institutos.

3 TEORIA E VÍNCULO COM A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

Neste tópico, pretende-se discutir a função social da propriedade, considerando a sua mudança interpretativa com a área ambiental. O direito de vizinhança está no contexto da constitucionalização do direito civil, fator primordial para sua efetividade.

Para Monteiro Filho (2002), o direito de vizinhança está ligado à função social da propriedade³, pois além da índole constitucional, permeia toda a estrutura do direito de propriedade. Sobre a questão estrutural, destaca-se:

Se anteriormente o titular do direito de propriedade (proprietário) tinha total liberdade para decidir de que forma utilizar tal poder, de forma incondicionada, isto é, sem que houvesse qualquer menção à modalidade de exercício desse direito; a introdução do princípio da função social da propriedade altera completamente este panorama a partir do momento em que condiciona o exercício daquele direito à satisfação das exigências da sociedade como um todo, não mais tolerando o atendimento único e exclusivo aos interesses privados do proprietário (BLANC, 2007, p.37).

O aspecto funcional permeia os aspectos econômicos e jurídicos do instituto⁴. O desenvolvimento das cidades tornou vasto o campo de incidência dos conflitos. O Código de 2002, erigiu como dever do condômino, dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes (artigo 1.336, IV).

Muitas teorias surgiram visando enquadrar o direito de vizinhança, sendo adotada a teoria mista de San Tiago Dantas, a qual se baseia em dois princípios descritos por Monteiro Filho (2002): o primeiro é o da coexistência dos direitos e se destina à situação onde vigore o interesse particular, orientando a vizinhança comum. O outro princípio é o da supremacia do interesse público, que governa a vizinhança industrial. Resta saber como deve agir o magistrado diante do uso nocivo da propriedade.

Blanc (2007, p.40-42), destaca a limitação dos direitos individuais. O dono pode utilizar da propriedade da forma que melhor lhe aprouver, respeitados os direitos de vizinhança, como também pode não utilizá-la, mantendo o seu direito de propriedade. O dever de utilizar a propriedade em benefício de outrem vai além de não utilizá-la em prejuízo de terceiro. A proibição da utilização errônea da terra converteu-se na sua correta utilização. Em outro comentário, esclarece Pires (2007):

O princípio da função social da propriedade foi positivado em nossa Carta Magna e espraçado pelo ordenamento jurídico, resta-nos aplicá-lo buscando efetivar os objetivos da República Federativa do Brasil de construir uma sociedade justa e solidária, garantindo o desenvolvimento nacional, erradicando a pobreza, a marginalização e reduzindo as desigualdades sociais e regionais (PIRES, 2007, p.61).

Para Monteiro Filho (2002), a primeira coisa a se fazer é verificar se o uso da propriedade é normal ou não. Sendo normal, produz interferências lícitas e o ato também é lícito, razão pela qual pode ser utilizada. Sendo anormal, gera incômodo e situações de excesso, motivo pelo qual deve-se aferir se tal atividade é necessária socialmente ou se é desnecessária. Se o uso excepcional da propriedade estiver legitimado pela supremacia do interesse público, compete ao magistrado manter os incômodos que são inevitáveis, mas ordenando que se indenize àquele que foi prejudicado. O juiz deve coibir a interferência mediante o emprego de filtros, de vedações acústicas, de equipamentos modernos, considerando a indenização. Se o interesse público não legitimar o uso excepcional da propriedade, estar-se-á diante do mau uso e o juiz mandará cessar a atividade. Essa era a teoria adotada e agora está no novo Código Civil (art.1.277 e 1.278).

3 A função social da propriedade não é senão o concreto modo de funcionar da propriedade, seja como exercício de direito de propriedade ou não, exigido pelo ordenamento jurídico, direta ou indiretamente, por meio de imposição de obrigações, encargos, limitações, restrições, estímulos ou ameaças, para satisfação de uma necessidade social, temporal e espacialmente considerada (MORAES, 1999, p.111).

4 A propriedade é reconhecida como um direito humano e fundamental, pois possui uma função de proteção pessoal que abrange os proprietários e não proprietários. Além disso, o art.5º, XXII, da Constituição Federal, denota a sua importância econômica e seu regime jurídico subordinado ao direito civil, contudo, estando bem fundamentada em nossa Lei Maior (PIRES, 2007, p.52-53).

Art.1277. 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: proibem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.

Art.1278. 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 (JUSPODIVM, 2019, p.267).

Para Monteiro Filho (2002), sempre que possível, deve o magistrado adotar medidas necessárias para reduzir ou eliminar as prováveis interferências, salvo se num momento futuro, diante do desenvolvimento tecnológico, for possível o emprego de técnicas para a redução das interferências. Esse conteúdo deve ser preenchido com a carga axiológica trazida pela Constituição Federal, ocasião em que se observará a função social da propriedade, as questões ambientais e a dignidade da pessoa humana.

No próximo tópico, verificaremos as situações em que ocorrem o uso anormal da propriedade, considerando seu conceito e principais características.

4 SITUAÇÕES DE USO ANORMAL DA PROPRIEDADE.

O dispositivo relacionado ao uso anormal da propriedade está tipificado no artigo 1.277, que diz: “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”.

Nota-se uma cláusula geral sobre a ideia de segurança, sossego e saúde. Portanto, é um conceito aberto cuja interpretação deve ser feita no sentido de fazer cessar as interferências prejudiciais que ocorrerem.

As normas do direito de vizinhança não protegem apenas o proprietário, mas também o possuidor que sofre perturbações. Por exemplo, no caso de barulho excessivo no prédio vizinho, uma demanda coletiva pode ser reconhecida para afastar tais atentados à saúde. É o caso de um julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo⁵, em que foi determinado a redução do número de animais no imóvel vizinho, passando de oito para dois animais, por configurar o uso nocivo da propriedade, que era pequena e com pequeno quintal, promovendo odores e ruídos excessivos (TARTUCE, 2014, p.226).

O artigo 1.277 do CC/2002, traz uma preocupação com a proteção ambiental, nos termos do artigo 225 da Constituição Federal⁶. O Enunciado nº 319 CJF/STJ, aprovado na IV Jornada de Direito Civil, diz: “A condução e a solução das causas envolvendo conflitos de vizinhança devem guardar estreita sintonia com os princípios constitucionais da intimidade, da inviolabilidade da vida privada e da proteção do meio ambiente”. Essa proteção é ampliada em conjunto com o art. 21 do CC/2002 e o Art.5º, X, da Constituição Federal, que trata da vida privada e a intimidade (TARTUCE, 2014, p.227).

5 TJSP, Apelação Cível 846.178-0/0, São Paulo, 36ª Câmara de Direito Privado, Rel. Pedro Baccarat, 24.08.2006, v.u., Voto 1.465).

6 Art.225 da CF/88. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações (JUSPODIVM, 2019, p.114).

O artigo 1.277 do CC/2002, traz amplas medidas jurídicas para quem está sendo perturbado, em especial, nas obrigações de fazer e não fazer⁷; a ação de dano infecto⁸; ação de nunciação de obra nova⁹ e mesmo a drástica medida demolitória¹⁰. Nada impede que o vizinho perturbado ingresse com ação de reparação de danos materiais e morais suportados na relação vicinal. O parágrafo único diz que as interferências externas devem ser proibidas, considerando a natureza da utilização e localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas e limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança. Cabe destacar que uma área em localidade praiana tem mais tolerância a barulho quando destinada a bares noturnos, mas esse raciocínio não é o mesmo se localizada em área essencialmente residencial (TARTUCE, 2014, p.228-229).

Portanto, a análise do caso em concreto será sempre oportuna para a tomada de decisões. A questão de zoneamento em área rural e urbana deve estar de acordo com o Plano Diretor e Estatuto da Cidade.

4.1 Das árvores limítrofes

Consta no artigo 1.282 do CC. É aquela situação cujo tronco está na linha divisória de dois prédios, presumindo-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes. Há a presunção de constituição de condomínio, mas essa presunção é relativa - *iuris tantum*, pois a árvore pode ter sido plantada por apenas um dos proprietários confinantes. Para essas situações cabe as regras do direito de vizinhança e, o uso nocivo da árvore, permite ação de execução de obrigação de fazer ou de não fazer, com a possibilidade de multa ou *astreintes*, e sem prejuízo das perdas e danos (TARTUCE, 2014, p.233).

No Tribunal de Justiça de Santa Catarina, um julgado sobre direito de vizinhança e um Bem Ambiental chamou a atenção. Foi invocado um dispositivo constitucional, apontando que nem sempre esse tipo de ação é deferida pela justiça. Segue a citação:

Do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, transcreve-se outro julgado, que entendeu pela inviabilidade de ação de dano infecto, em caso envolvendo as árvores limítrofes. A conclusão foi assim, pois a árvore a ser cortada estava em extinção, o que demonstra que o instituto das árvores limítrofes deve necessariamente ser analisado diante da proteção do Bem Ambiental, nos termos do art.225 da Constituição Federal (TARTUCE, 2014, p.233)¹¹.

De acordo com o artigo 1.283 do Código Civil Brasileiro, as raízes e ramos de árvore que ultrapassarem a estrema do prédio poderão ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno que foi invadido. A lei defere o direito de corte ao proprietário do imóvel que sofreu a invasão, mas esse

7 A finalidade desta ação é obter uma ordem judicial que determine a alguém que faça algo no sentido de se impedir a ocorrência de danos, ou que não faça algo que esteja prejudicando alguém. Pode ser requerido ao magistrado uma multa diária para a hipótese de não cumprimento da determinação judicial (CASSETTARI, 2013, p.383).

8 O objetivo desta ação é justamente evitar que os vícios ou ruínas de um prédio prejudiquem seu vizinho. Na sentença, o juiz condena o réu a prestar caução para garantir eventuais danos. Serve também para a proteção do sossego, segurança e saúde dos vizinhos em conflito (art. 1.280 CC) (CASSETTARI, 2013, p.383).

9 Referida ação tem cabimento quando o possuidor puder ser prejudicado na sua posse em razão de uma obra. O objetivo é buscar o embargo da obra que ameace prejudicar a posse ou a propriedade do prédio vizinho (CASSETTARI, 2013, p.383)

10 Ação judicial cujo objetivo do proprietário ou possuidor é obter uma decisão judicial que determine a demolição do prédio vizinho (total ou parcialmente), quando esse ameace ruína, ou desrespeite normas de vizinhança (art.1.280 do CC) (CASSETTARI, 2013, p.383).

11 "Ação de dano infecto. Direito de vizinhança. Árvore da espécie araucária angustifolia na divisa dos imóveis. Danos e perturbações. Queda de grimpas e galhos. Prejuízos não comprovados. Pareceres do corpo de bombeiros, Ibama e Secretaria do Meio Ambiente da Prefeitura Municipal. Perigo iminente não evidenciado. Desnecessário o corte. Espécie ameaçada de extinção. Sentença mantida. Recurso desprovido. Não há deferir pedido de corte de espécie em extinção quando demonstrado, por perícia realizada pela prefeitura municipal e relatórios dos órgãos competentes, que a árvore do tipo Araucária angustifolia não apresenta comprometimento de seus troncos ou galhos a ponto de causar danos ao terreno limdeiro, já que em perfeito estado de conservação. A queda de galhos ou folhas no terreno dos vizinhos, quando ocorrida apenas em situações esporádicas – vendavais -, não caracteriza mau uso da propriedade a ponto de autorizar a derrubada de árvores" (TJSC, Apelação Cível 2006.015061-9, de Lages, Rel. Des. Fernando Carioni, Data da decisão: 19.09.2006, DJSC Eletrônico nº 86, edição de 01.11.2006, p.29) (TARTUCE, 2014, p.233-234).

direito não pode comprometer a vida da árvore limítrofe diante da função socioambiental da propriedade. Em que pese não se aplicar ao corte de árvore que pertence ao bem público, pode configurar crime de dano. (TARTUCE, 2014, p.234).

Monteiro Filho (2002, p.163), diz que pela regra dos artigos 1.283 e 1.284 do Código Civil, os ramos pertencem ao dono, porém, o proprietário ou possuidor do imóvel vizinho, onde se deitam os ramos ou raízes pode podar ou cortar a árvore. Certamente, que essa poda observará as normas ambientais e administrativas aplicáveis à espécie.

Portanto, trata-se de matéria consolidada na doutrina e que há muito tempo tem mantido uma constância jurisprudencial a respeito. Isso é importante para mostrar como a questão das árvores limítrofes tem sido interpretada à luz do bem ambiental.

4.2 Da passagem forçada e da passagem de cabos e tubulações

Esse instituto está previsto no artigo 1.285 do CC¹². Fala da passagem forçada e também envolve o direito de vizinhança. Constata-se, que em relação ao Código Civil de 1916, houve importantes alterações no texto normativo.

Tartuce (2014, p.235-236) salienta, que a expressão “imóvel encravado” foi substituída pelo novo Código Civil, constando como àquele que não tem saída para a rua. Na essência, querem dizer a mesma coisa e a antiga expressão pode ser utilizada para fins didáticos e práticos. Enquanto o imóvel desprovido de saída é chamado de “imóvel encravado¹³”, o imóveis que dará passagem é chamado de “imóvel serviente”. Aliás, essa passagem é necessária para que se cumpra a sua função social, conforme disposição legal prevista no artigo 5º, XXII e XXIII da CF/88, bem como, no artigo 1.228, §1º, do Código Civil de 2002. E para melhor compreender essa situação, o legislador trouxe três parágrafos explicativos. Vejamos:

De início, dispõe o §1º do art.1.285 que sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem. Segue-se o espírito anterior de que a passagem forçada deve ser instituída da maneira menos gravosa ou onerosa aos prédios vizinhos.

Se ocorrer eventual alienação parcial do prédio serviente, de modo que uma das partes perca o acesso à via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve tolerar a passagem (art.1285, §2º, do CC). A obrigação de tolerar a passagem forçada deve acompanhar a coisa, constituindo uma obrigação ambulatória ou *propter rem*.

A regra de tolerância nos casos de alienação 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 (art. 1.285, §3º, do CC) (TARTUCE, 2014, p.236 – *grifos do autor*).

Esclarece Tartuce (2014) que a passagem forçada não se confunde com as servidões, pois àquela é direito de vizinhança, enquanto as servidões constituem direito real de gozo ou fruição. Acrescente-se, que a passagem forçada é obrigatória por causa da função social da propriedade e também há obrigatoriedade de pagamento de indenização para o imóvel serviente, enquanto nas servidões essa indenização é facultativa, dependendo do que for acordado nos imóveis envolvidos. Quanto ao aspecto processual, de um lado existe uma ação de passagem forçada e, do outro, uma ação confessória, fundada em servidões.

12 Art.1.285 CC. “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” (JUSPODIVM, 2019, p. 268)

13 Consta que não há necessidade de que o imóvel beneficiado seja absolutamente encravado, bem como, o fato de que a passagem forçada também é garantida nos casos em que o acesso à via pública for insuficiente ou inadequado, consideradas, inclusive, as necessidades de exploração econômica (TARTUCE, 2014, p.236-237).

Outro autor confirma:

Em primeiro lugar, ela não se confunde com a servidão de passagem, que como se sabe, é resultante de consenso entre as partes, portanto, tem sua fonte em convenção e existe para melhorar o acesso, para se criar uma vantagem, um benefício para o imóvel, para o prédio dominante. Enquanto que a passagem forçada é matéria de direito de vizinhança, com fonte na lei e para evitar prejuízo, como foi dito anteriormente, com fundamento no princípio da solidariedade social (MONTEIRO FILHO, 2002, p. 164).

Sobre a legitimidade da ação de passagem forçada, a jurisprudência deduz que ela atinge não somente o proprietário, como também o possuidor do imóvel encravado, inclusive, para o Tribunal Paulista, a ação de passagem forçada cabe ao condômino se a sua fração real estiver em situação de encravamento (TARTUCE, 2014, p.237).

O Código Civil de 2002, inovou e disciplinou um novo instituto denominado “passagem de cabos e tubulações” como modalidade anormal do uso da propriedade, inserido no contexto do direito de vizinhança, tutelado nos artigos 1.286¹⁴ e 1.287¹⁵.

De acordo com o primeiro dispositivo, mediante recebimento de indenização que atenda, também, à desvalorização da área remanescente, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, por meio 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.

O instituto também está fundado na função social da propriedade, havendo, em reforço, um interesse público indireto, pois as passagens de cabos e tubulações atendem aos interesses de outras pessoas. O regime jurídico é muito próximo do da passagem forçada, o que justifica a proximidade legislativa [...] (TARTUCE, 2014, p.237-238).

A passagem de cabos e tubulações é uma inovação do Código Civil de 2002. Dois artigos normatizam as novas necessidades sociais da população e se assemelham ao instituto da passagem forçada. Num primeiro momento, trata-se de direito de vizinhança oneroso, conforme caput do artigo 1.286 do CC. Num segundo momento, conclui-se que a passagem de cabos e tubulações somente deve ser admitida quando indispensável (MONTEIRO FILHO, 2002, p.164-165).

A jurisprudência gaúcha¹⁶ reconheceu essa aproximação num julgado em que o imóvel vizinho teve de suportar a passagem de tubulação de esgoto, pois era do interesse da coletividade que o esgoto não ficasse represado causando prejuízo ambiental. O proprietário do imóvel serviente requereu que a instalação dos tubos fosse a menos onerosa possível, cumprindo o princípio da menor onerosidade. Diante de grave risco, o proprietário do prédio onerado pode exigir a realização de obras de segurança. Era tratado como servidão, mas agora é direito de vizinhança (TARTUCE, 2014, p.238-239).

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. Cumpre salientar que cabe indenização ao proprietário do imóvel que tolerar a passagem, bem como o seu rumo deve ser fixado no local menos gravoso (CASSETARI, 2013, p.385).

14 Art.1286. 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 (JUSPODIVM, 2019, p.268)

15 Art. 1287. Se as instalações oferecerem grave risco, será facultado ao proprietário do prédio onerado exigir a realização de obras de segurança (JUSPODIVM, 2019, p.268).

16 TJRS, Acórdão 70024051872, Ijuí, 20ª Câmara Cível, Rel. Des. Niwton Carpes da Silva, j.06.08.2008, DOERS 22.08.2008, p.97 (TARTUCE, 2014, p.238).

É possível observar que esse instituto foi criado diante da própria evolução da sociedade, uma vez que na época do CC de 1916, as questões sobre energia elétrica ou mesmo de telefonia e, mais recentemente, da própria internet e processamento de dados, não se imaginava chegar neste estágio de desenvolvimento tecnológico.

4.3 Das águas

Por se tratar de bem ambiental, as águas possuem proteção legislativa, o que se coaduna com a função socioambiental da propriedade. Por isso, o artigo 225 da Constituição Federal de 1988, deve ser interpretado conjuntamente.

Para Tartuce (2014), o dono ou possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, o que o impede de construir obras que embarquem o seu fluxo. Isso também justifica a passagem obrigatória de tubulações. Com supedâneo no artigo 1.288¹⁷, o autor informa que a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior. E acrescenta:

Nos casos de escoamento artificial de águas, de um prédio superior para outro inferior, poderá o dono deste reclamar que se desviem, ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer. Da indenização será deduzido o valor do benefício obtido, conforme preconiza o art.1.289 do CC¹⁸, incluído seu parágrafo único. O dispositivo vem recebendo críticas contundentes da doutrina contemporânea.

Entretanto, outra solução seria o enquadramento da hipótese no art.1.286 do CC/2002, que trata da passagem de tubulações. Por esse caminho, a passagem pode ser tida como obrigatória, levando-se em conta a finalidade social dos imóveis envolvidos (TARTUCE, 2014, p.240).

Confirma Monteiro Filho (2002, p.165), que o artigo 1.289 garante o direito de receber indenização pelas águas que correrem do prédio a montante quando nele chegarem artificialmente, ou quando aí forem colhidas, mas aqui a regra é diferente porque se trata de nascentes artificiais, razão pela qual se fixa a onerosidade e quem suporta as águas tem direito à indenização, sempre que o outro não puder desviá-las. O artigo 1.290 do Código Civil, determina que o proprietário de nascente ou do solo onde caem águas pluviais, satisfeitas as necessidades de consumo, não pode impedir, ou desviar o curso natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores, todavia, a ideia de nascente está prevista no artigo 89 do Código de Águas¹⁹. A conclusão é que o proprietário do imóvel da nascente é obrigado a permitir o escoamento das águas pelos prédios inferiores, pois o curso de águas oriundos do seu imóvel tem importante finalidade social (TARTUCE, 2014, p.241).

A legislação não permite que seja realizada algumas condutas:

A ressalva feita pela norma é que ao dono do prédio onde caírem as águas pluviais não é permitido: 1º) desperdiçar essas águas em prejuízo dos outros prédios que delas se possam aproveitar, sob pena de indenização aos proprietários dos mesmos; 2º) desviar essas águas de seu curso natural para lhes dar outro, sem consentimento expresso dos donos dos prédios que irão recebê-las (art.103, parágrafo único, do Decreto 24.643/1934) (TARTUCE, 2014, p.241).

17 Art.1.288. O dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que 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 (JUSPODIVM, 2019, p.268).

18 Art.1.289. Quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, ou aí colhidas, correrem dele para o inferior, poderá o dono deste reclamar que se desviem, ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer. Parágrafo único. Da indenização será deduzido o valor do benefício obtido (JUSPODIVM, 2019, p.268).

19 Art.89 do Código de Águas. "Consideram-se nascentes para os efeitos deste Código, as águas que surgem naturalmente ou por indústria humana, e correm dentro de um só prédio particular, e ainda que o transponham, quando elas não tenham sido abandonadas pelo proprietário do mesmo (TARTUCE, 2014, p.240-241).

A vedação da poluição das águas consta no §1º do art.1.228 do CC/2002 e também no artigo 1.291, e gera ao possuidor do imóvel a obrigação de não poluir as águas que são indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores. Em que pese as discussões sobre o que são “águas indispensáveis”, a interpretação a ser feita é que deve ser dada absoluta prioridade à precaução, não sendo admitida a facultatividade da poluição (TARTUCE, 2014, p.242-243).

Com base nos artigos 1.286 e 1.287 do CC, ao proprietário prejudicado cabe o direito ao ressarcimento pelos danos que de futuro lhe advenham da infiltração ou irrupção das águas, bem como, pela deterioração das obras destinadas a canalizá-las, podendo exigir que essas obras sejam subterrâneas quando venham a atravessar áreas edificadas, pátios, hortas, jardins ou quintais (CASSETTARI, 2013, p.387).

Como nos demais institutos, o uso anormal da propriedade deve gerar o direito de dano ao proprietário prejudicado, com especial destaque para os que eventualmente venham a ocorrer no futuro, principalmente, quanto ao uso das águas subterrâneas, os quais nem sempre são passíveis de detecção imediata.

4.4 Dos limites entre prédios e do direito de tapagem

Faz parte das questões envolvendo o direito de vizinhança, as regras que tratam do limite entre prédios, os quais podem ser mais de dois edifícios. O direito de tapagem consiste no direito do proprietário de um imóvel cercar, murar, valar e tapar de qualquer modo o seu prédio, o qual pode ser em área urbana ou rural, conforme regulamentação expressa no artigo 1297 do Código Civil²⁰.

O tema é extenso e controverso e havendo dúvida sobre a linha divisória faz-se a busca de títulos de propriedade para determinar os lindes e os limites entre os prédios. Se isso não for possível, fixa-se a linha divisória, demarcando-se as fronteiras entre os dois prédios, mas existem critérios que podem nortear essa discussão. O primeiro deles é o da comprovação da posse justa, que já era consagrada no sistema anterior. Não sendo possível, há um segundo critério que pode ser considerado, que é o da novidade ou a repartição em partes iguais. O Código Civil anterior falava em repartição proporcional, mas gerava muita dúvida para encontrar o mensurador desta proporcionalidade. Por exemplo, seria o proporcional em relação ao número de vizinhos? Seria em relação às áreas dos imóveis? Por fim, existe um último critério, que é a partir do momento em que não é possível a divisão em partes iguais. Neste caso, poderá o juiz determinar a adjudicação da propriedade a um dos imóveis, sendo dada a ele a liberdade para escolher, mas indenizando o proprietário vizinho (MONTEIRO FILHO, 2002, p.265-266).

O artigo 1.297 do CC reconhece, em sua segunda parte, a possibilidade de *ação demarcatória*, assegurada nos termos do artigo 946, I, do Código de Processo Civil, ao proprietário para obrigar o seu confinante a estreimar os respectivos prédios, fixando novos limites entre os mesmos ou aviventando-se os já apagados.

Em relação aos ofendículos, esses são elementos predispostos a lesar, ferir ou ofender caso alguém pretenda ingressar na propriedade alheia, o que constituíram *defesas preventivas*. Como exemplos, podem ser citadas as colocações de cacos de vidro em cima de muros, de grades de ferro com lanças ou mesmo das atuais cercas elétricas (MONTEIRO, 2003, p.159).

A doutrina penal coloca essas hipóteses como de *legítima defesa preordenada*. Civilmente, representam o exercício regular de um direito. As ofendículas não constituem abuso de direito, mas geram o dever de indenização. No caso de cerca elétrica é interessante que o proprietário introduza uma placa

20 Art. 1.297 CC. 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 rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas (JUSPODIVM, 2019, p.269).

informando o perigo da aproximação. Há o dever de informar conexo à boa-fé objetiva (TARTUCE, 2014, p.246). E mais:

O Código Civil não proíbe a instalação das ofendículas, que se constituem na defesa preventiva do proprietário para impedir invasão. Como exemplo citamos os cacos de vidro que são colocados em cima do muro de uma casa. Para o Direito Civil as ofendículas constituem exercício regular de direito (consoante o art.188, I), desde que existam placas de advertência informando do perigo, em respeito ao dever anexo à boa-fé objetiva da informação, sob pena de se caracterizar abuso de direito (CASSETTARI, 2013, p.388).

A norma trazida pelo artigo 1.297 é de presunção relativa *iuris tantum*, ou seja, os condôminos são obrigados, em conformidade com os costumes locais, concorrer para as despesas de sua construção e conservação, em partes iguais. As sebes vivas, árvores ou plantas que servem de marco divisório só podem ser cortadas ou arrancadas de comum acordo entre os proprietários, todavia, se forem um bem ambiental protegido não será tolerada a sua destruição. (TARTUCE, 2014, p.246).

Os *tapumes comuns* envolvem divisórias em geral, como cercas e muros, e os confinantes devem dividir as despesas. Os *tapumes especiais* são aqueles que vedam a passagem dos animais, motivo pelo qual os proprietários destes semoventes devem arcar com os prejuízos (DINIZ, 2005, p.1044).

Interessante observar neste instituto a exigência de diálogo e consenso para com os proprietários vizinhos. Não que os demais não se atentem a esse aspecto, mas porque neste caso há um maior destaque. É notória a sua importância, especialmente, quanto aos tapumes especiais, pois se sabe que a depender do local, é comum o trânsito de animais.

4.5 Do direito de construir

Trata-se do último instituto sobre o direito de vizinhança, sendo certo que envolve questões de ordem material e processual. O proprietário tem o direito de construir e levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, todavia, existem limites para com os vizinhos e sobre os regulamentos administrativos que norteiam essa liberdade de construir, visando sempre atender os interesses da coletividade.

O direito de construir encontra previsão no artigo 1.299 do Código Civil. Esse dispositivo deve ser interpretado conjuntamente com os artigos 1.228, §2º (configuração do abuso de direito) e artigo 1.277 do Código Civil (uso anormal da propriedade). No que concerne aos regulamentos administrativos, cite-se o Plano Diretor, o Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) como exemplos, sendo que não pode ser esquecido que a propriedade deve cumprir a sua função socioambiental, o que também implica em afirmar restrições ao direito de construir, conforme artigos 5º, XXII e XXIII, bem como, o artigo 225 da CF/88 (TARTUCE, 2014, p.248). E complementa o autor:

Em todas as hipóteses envolvendo abusos no direito de construir caberá, por parte do proprietário prejudicado, a ação demolitória, que segue rito ordinário. Isso, sem prejuízo de outras medidas processuais, caso da ação de nunciação de obra nova, da ação reivindicatória, das ações possessórias, da ação de obrigação de fazer e de não fazer, ou mesmo da ação de indenização pelos danos sofridos.

Pois bem, após essa regra geral, que já traz claras limitações, o que se percebe nos demais dispositivos relativos ao tema são específicas restrições ao direito de construir (TARTUCE, 2014, p.248).

O artigo 1.299 do CC fixa o direito de construir. Regra geral, permite ao proprietário levantar a construção que lhe aprouver, ou seja, constrói como quiser, desde que respeitadas as normas do direito

de vizinhança e os regulamentos administrativos, normalmente, emitidos pelo Poder Público Municipal no controle do zoneamento da propriedade imóvel (MONTEIRO FILHO, 2002, p.166).

O artigo 1.301 do CC também prevê que é proibido abrir janelas²¹, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho, porém, essa regra vale para os imóveis urbanos porque em relação aos rurais a limitação é de três metros, conforme disposição contida no artigo 1.303 do CC/2002. Estão conexos os comandos do direito de vizinhança e a proteção da vida privada da pessoa natural, reforçando em especial, a aplicação do artigo 5º, X, da Constituição Federal (TARTUCE, 2014, p.249).

O prazo decadencial para a propositura da ação visando a desfazer a obra em desrespeito ao que consta dos artigos 1.300 e 1.301 (ação demolitória) está previsto no artigo 1.302 do Código Civil. Saliente-se, que não há previsão de prazo decadencial em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, pois o vizinho poderá, a todo tempo, levantar o contramuro ou edificação, ainda que lhes vede a claridade (artigo 1.302, parágrafo único, do CC) (TARTUCE, 2014, p.250).

Em reforço a toda essa disciplina de organização das cidades, determina o art. 1.304 do CC/2002 que 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. Porém, nesse caso, o proprietário que assim o procedeu terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes. Trata-se do que se denomina como *direito de travejamento ou de madeiramento*, ou seja, de colocar uma trave, viga ou madeira no prédio vizinho nos casos em que há o referido alinhamento.

O *direito de travejamento ou de madeiramento* consta ainda do art. 1.305, caput, do CC/2002, no tocante à parede-meia, pois segundo esse comando legal, o confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce (TARTUCE, 2014, p.250-251).

Se a parede-meia pertencer a um dos vizinhos e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este último fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior, conforme o artigo 1.305 do CC/2002 (TARTUCE, 2014, p.251). O professor Tartuce ainda destaca:

Como novidade no que concerne à parede-meia, o art. 1.307 do Código de 2002 introduziu o direito de alteamento, que é o direito que tem o proprietário de aumentar a sua altura. De acordo com o último comando legal, qualquer dos confinantes pode alterar a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento. O confinante que realiza as obras arcará com todas as despesas, o que inclui as de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada (TARTUCE, 2014, p.251).

A parede-meia tem função social, razão pela qual veda que se encoste na mesma, chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho. Ao proprietário lindeiro é permitido que demande a nunciação ou a demolição da obra, pois o intuito é proteger a estrutura do imóvel. Quanto à reparação, estão abrangidos os danos materiais, morais e estéticos, conforme dispõe o artigo 1.313§3º, do CC/2002 (TARTUCE, 2014, p.253-254).

Ao proprietário não é permitido fazer escavações ou quaisquer obras que tirem ao poço ou à nascente de outrem a água indispensável às suas necessidades normais, assim como, a execução de obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão depois de fazer as obras acautelatórias (CASSETARI, 2013, p.389)

21 Direito de vizinhança. Construção. Irregularidade na edificação. Responsabilidade da dona da obra nova, pelos prejuízos causados ao prédio vizinho. Determinação de fechamento em definitivo das janelas que devassam a intimidade do outro imóvel, bem como, reparação pela desvalorização do bem no mercado imobiliário. Decisão mantida. Recurso improvido (TJSP, Apelação Cível 1.024.839-0/0, Ubatuba, 35ª Câmara de Direito Privado, Rel. José Malerbi, 25.06.2007, v.u., Voto 13.008) (TARTUCE, 2014, p.249).

Interessante destacar a importância de órgãos ambientais para viabilizar determinadas obras. Sabe-se que a água é um bem ambiental e a sua natureza difusa remete a outras emergências. Neste sentido, não é exagero impedir eventuais obras que comprometam o direito de vizinhança, especialmente, quando se coloca em risco o bem-estar dos demais proprietários.

5 CONCLUSÃO

É desafiador escrever sobre os direitos de vizinhança diante do processo de constitucionalização do direito civil. Neste sentido, o estudo do direito de propriedade que já se enquadrava como um direito fundamental, ganha ainda mais relevância diante das controvérsias que envolvem o direito privado, pois em que pese o amplo espectro de litígios sobre essa temática, a constitucionalização do direito civil denota a prioridade sobre os direitos que fortalecem a dignidade da pessoa humana.

De fato, os direitos de vizinhança estabelecem limitações aos proprietários, todavia, essas limitações existem para que haja uma boa convivência social, a busca da paz e a inafastabilidade do bem comum, sobre o qual irradia diferentes princípios constitucionais e infraconstitucionais, como o princípio da legalidade, da boa-fé e da lealdade. São princípios exemplificativos que condicionam o uso da propriedade, sendo possível considerar outros de igual importância, como o da função socioambiental da propriedade, que está ainda mais atrelado ao âmbito constitucional. Além disso, impõe ao proprietário total atenção aos aspectos ambientais, o que também permite refletir sobre a relação existente entre a propriedade e a promoção da saúde humana, pois o mau uso daquela recai sobre o bem-estar das pessoas.

A análise dos institutos abordados nesta pesquisa demonstra que as regras dos direitos de vizinhança concentram-se no Código Civil, em seus aspectos materiais e processuais, todavia, deve ser interpretada em conjunto com a Constituição Federal, bem como, com o Estatuto da Cidade e com o Plano Diretor dos Municípios, o que demanda ainda mais responsabilidade por parte dos agentes públicos e de toda a sociedade civil organizada, fator imprescindível para que não se perca a noção de segurança ao invocar quaisquer destes institutos, razão pela qual o abuso do direito deve sempre ser combatido.

Finalmente, cabe considerar que a perspectiva de constitucionalização do direito civil e da função socioambiental da propriedade, bem como, da análise coletiva sobre o uso da propriedade não exclui o aspecto privado diante da anormalidade do seu uso. É um engano racionar sobre essa ótica. Prova disso é que os conflitos envolvendo os direitos de vizinhança guardam estreita sintonia com a intimidade e a inviolabilidade da vida privada. Portanto, ao analisar os direitos de vizinhança, verifica-se a sua atualização diante do dinamismo e do progresso da sociedade.

REFERÊNCIAS

- BLANC, Priscila Ferreira. **Plano Diretor Urbano & Função Social da Propriedade**. Curitiba/PR: Juruá, 2007.
- CASSETTARI, Christiano. **Elementos de Direito Civil**. 2ª ed. São Paulo: Saraiva, 2013.
- DANTAS JUNIOR, Aldemiro Rezende. **O Direito de Vizinhança**. Rio de Janeiro: Forense, 2003.
- DINIZ, Maria Helena. **Código Civil Anotado**. São Paulo: Saraiva, 2005.
- FRANÇA, Rubens Limonge. **Instituições de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 1996.
- GOMES, Orlando. **Direitos reais**. Coordenação de Edvaldo Brito. 19ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004.

JUSPODIVM. **Caderno de Estudos da Lei Seca**. 3ª ed. Salvador: Juspodivm, Tomo I, 2019.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, v.3, 2003.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edson do Rêgo. **O direito de vizinhança no Novo Código Civil**. Texto elaborado a partir da transcrição fonográfica de palestra proferida na EMERJ, em 11 de outubro de 2002. Disponível em: https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/anais/anais_especial_2/Anais_Parte_II_revistaemerj_158.pdf Acesso em: 13 nov. 2021.

MORAES, José Diniz de. **A função social da propriedade e a Constituição Federal de 1988**. São Paulo: Malheiros, 1999.

PIRES, Lilian Regina Gabriel Moreira. **Função social da propriedade urbana e plano diretor**. Belo Horizonte/BH: Fórum, 2007.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das coisas**. 6ª ed. São Paulo: Método, 2014.