



"GOTAS NO OCEANO"

- 29ª GOTA -

JANEIRO / 2008

Autoria: Dra. Juliana Matias

DIREITOS DE VIZINHANÇA

O ordenamento jurídico brasileiro dispõe de algumas limitações à propriedade individual em prol de regras de bom convívio social, tentando impedir e prevenir conflitos entre vizinhos, com o objetivo de equilibrar direitos e obrigações entre proprietários vizinhos.

Ressalte-se que somente haverá obrigação decorrente de lei, e tais obrigações acompanham o bem nas mãos de quem estiver (são as chamadas obrigações "propter rem").

Em linhas gerais, acerca do Direito de Vizinhança, o CC estabelece 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. Tal direito 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.

O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameaça ruína, bem como que lhe preste caução (garantia) pelo dano iminente.

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

As raízes e os ramos de árvore, que ultrapassarem o limite do prédio, poderão ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido.

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

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. O mesmo se aplica nas hipóteses de passagem de cabos e tubulações para telecomunicações, energia etc: 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.

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.

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.

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

Referências bibliográficas:

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil – Vol. 2.** 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos contratos.** 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de Direito Civil: Obrigações e Responsabilidade Civil – Vol. 2.** 4. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2003.