

## O USO ANORMAL DA PROPRIEDADE NO CONTEXTO DO DIREITO DE VIZINHANÇA

*GONÇALVES, Emilly Araujo<sup>1</sup>*

*MENDES, Givago Dias<sup>2</sup>*

### RESUMO

O objetivo da pesquisa, assim como inicialmente se percebe, é tratar, de modo geral, do uso anormal da propriedade. Isto significa dizer, num aparato contrario ao bom uso, que há estruturalmente uma interligação ao direito de vizinhança com princípios relacionados à boa-fé, função social da propriedade, da relação entre vizinhos, da propriedade em si. Sabe-se que a perspectiva de sociedade e coletivo, vai muito mais além da história, e apenas dizer que para garantir o direito de vizinhança é necessário somente o bom senso entre eles, é estar tratando de maneira pouco profunda ao tema, visto que ao analisar o rol da historia, de como se dava e como já se tratavam os vizinhos uns com os outros, nos mostra em como o Direito tornou um aparato regulador para que os conflitos sejam relativamente amenizados. Isto porque a sociedade esta gradativamente aumentando, as cidades estão abarcando cada vez mais indústrias, opções de moradias estão cada vez ficando mais reduzidas. Atualmente, as pessoas buscam muito mais um meio onde possam sossegar. Contudo, embora haja reservas de direito acerca do sossego, os conflitos para com eles ainda existem numa perspectiva alta. Se por um lado, em um meio privado, busca-se o sossego, por outro se necessita que a propriedade tenha destinação econômica, como exemplo de indústrias. A perturbação do sossego está minunciosamente elencada ao longo do artigo para que melhor entendamos tanto os limites, como os direitos e formas de resolução de conflitos advindos do Direito de Vizinhança.

**PALAVRAS CHAVE:** Uso anormal da propriedade, Limites, Resolução de conflitos.

### ABSTRACT

The objective of the research, as it is initially perceived, is to treat, in general, the abnormal use of property. This means, in an apparatus contrary to good use, that there is structurally an interconnection to the right of neighborhood with principles related to good faith, social function of property, the relationship between neighbors, property itself. It is known that the perspective of society and the collective goes much further than history, and only to say that to guarantee the right of neighborhood it is necessary only common sense among them, is to be dealing in a deeper way to the subject, since at

---

1 *Emilly Araujo Gonçalves:* Acadêmica do do VI período do Curso de Bacharelado em Direito, na Instituição Ajes-Faculdade do Vale do Juruena, Juína/MT. E-mail: milly.bte@hotmail.com.

2 *Givago Dias Mendes:* Professor de Direito Civil na Instituição Ajes-Faculdade do Vale do Juruena, Juína/MT. E-mail: givago.mendes.adv@gmail.com

the analyze the role of history, how it was done and how the neighbors were already treated with each other, shows us how the law has become a regulating apparatus for conflicts to be relatively softened. This is because society is gradually increasing, cities are encompassing more and more industries, housing options are getting smaller and smaller. People today are looking for a lot more where they can settle down. However, while there are reservations about the right of quiet, conflicts with them still exist in a high perspective. If on the one hand, in a private environment, we seek the quiet, on the other it is necessary that the property has an economic destination, as an example of industries. The disturbance of tranquility is minutiously listed throughout the article so that we better understand both the limits, the rights and forms of conflict resolution arising from the Right of Neighborhood.

**KEYWORDS:** Abnormal use of property, Limits, Resolving conflicts.

## **INTRODUÇÃO**

Remete-se este artigo a compreender melhor os parâmetros acerca do Direito de Vizinhança, bem como considerar quais os Direitos oponíveis a cada cidadão e de onde e como podem proceder quando uns desses direitos são infringidos.

Também será observada a relação processual, até onde se pode pleitear o Direito de Vizinhança, adequando-se as partes a cada um de seus direitos, quem tem razão e quem está errado em requerer ação judicial, por exemplo, acerca de barulhos diversos.

Sabe-se que o Direito de Vizinhança é muito abrangente em relação aos Direitos e Deveres dos cidadãos que residem próximos uns aos outros, nessa perspectiva será elencado os referidos acima, e até que âmbito possa se remeter esses direitos e deveres.

A pesquisa foi baseada em livros, artigos e sites da Internet, bem como, a utilização de artigos dos Códigos aplicados no Direito Brasileiro acerca do tema proposto.

## **1. DA PROPRIEDADE**

Previamente, para que se compreenda acerca do Direito de Vizinhança, devemos nos atentar ao objeto principal, a propriedade. A história através dos tempos, foi modificando os parâmetros acerca do exposto. Isto porque, nos primórdios da humanidade, não distinguia-se o individual ou coletivo, como se fossem “obedecer o

principio da função social”, mas sim, lutavam por seu pedaço de espaço, sua propriedade e seu bem-estar naquele meio. Não existiam leis regulamentadoras acerca da propriedade, e nem instituições para prevenir danos a isso. Somente lutas por espaço.

Aos poucos a história vem nos trazendo modificações, das quais, criações de normas, leis que regulamentam os direitos de propriedade, mais integrações ao principio da Função Social, mais solidariedade entre indivíduos, pensamento no coletivo e fixação da boa-fé, no que tange, já entre linhas, ao que será exposto a cerca do Direito de Vizinhança.

Atualmente a Constituição Federal do Brasil, bem como as normas específicas de propriedade elencadas no Código Civil, nos traz um parâmetro mais “jurisdicional”, ao mesmo tempo uma maneira de fundamentação do que se refere a questão da propriedade, estas expostas, tanto como limitações, como reservas de direitos entre pessoas, estão elencadas no artigo 5º, caput; XXII, XXIII, da CRFB, que destina-se aos Direitos Fundamentais de todo indivíduo, que e de ter direito a propriedade e que a mesma deve obedecer sua função social.

Contudo, explica Carlos Roberto Gonçalves (2017)<sup>3</sup>, “não se confundem, todavia, as limitações impostas às propriedades contíguas com as servidões propriamente ditas. Estas resultam da vontade das partes e só excepcionalmente da usucapião, ao passo que os direitos de vizinhança emanam da lei. As servidões constituem direitos reais sobre coisa alheia, estabelecidos no interesse do proprietário do prédio dominante, enquanto os direitos de vizinhança limitam o domínio, estabelecendo uma variedade de direitos e deveres recíprocos entre proprietários de prédios contíguos”.

Segundo Marco Aurelio S. Viana<sup>4</sup>,

O Código Civil de 1916 assegurava ao proprietário o “direito de usar, gozar e dispor de seus bens”. O Código vigente, no art. 1228 repete a abordagem analítica, que não tem o condão de dar a real dimensão desse direito. O que se tem não é uma soma de faculdades, mas a unidade de todos os poderes conferidos ao proprietário; não é uma série de faculdades determinadas a priori, mas um poder geral, integrado por todos os poderes imagináveis. Em verdade não se tem como dizer o que o proprietário pode fazer, mas apenas o

---

3 GONÇALVEZ, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, Direito das Coisas – Vol. 5. 12ª Ed. Editora Saraiva. (2017).

4 VIANA, Marco Aurelio S. **Direito Civil. Do Direito de Construir. Conflito de Vizinhança. Direito de edificar pelo Proprietário e o Direito dos Não-Proprietários. Limitações Administrativas**, (2015); Tobenñas, La Propiedad y sus Problemas Actuales, pág. 90.

que não pode, como decorrência dos limites imposto pelas normas de ordem pública ou derivados da concorrência do direito de outrem.

Antemão, vale ressaltar que a Função Social da propriedade deve obedecer alguns princípios essenciais da mesma, visando não mais o individual, mas sim o coletivo, como cita Maria Helena Diniz<sup>5</sup>:

“o atendimento da função social da propriedade requer não só que o uso do bem seja efetivamente compatível com a sua destinação socioeconômica, p. ex., se este for imóvel rural, nele dever-se-á exercer a atividade agrícola, pecuária, agropecuária, agroindustrial ou extrativa, mas também que sua utilização respeite o meio ambiente, as relações de trabalho, o bem-estar social e a utilidade de exploração.”

Segundo Maria Helena, “a função social da propriedade a vincula não só à produtividade do bem, como também aos reclames da justiça social, visto que deve ser exercida em prol da coletividade.”

Segundo Kaique Oliveira,<sup>6</sup>

“A evolução do direito de vizinhança, na realidade, após a Idade Média, não sofreu transformações de grande monta para acompanhar a dinâmica da civilização hodierna. Principalmente no Brasil, salvo as leis esparsas que surgiram posteriormente, o nosso Código Civil continuou com a mesma excênica e o capítulo intitulado Direito de Vizinhança, traz até hoje as marcas do passado, com preponderância das lições que nos legaram os romanos, tanto para as zonas urbanas como para as rurais, malgrado a grande variedade de leis posteriores regulando o meio ambiente, o direito imobiliário, o condomínio, as servidões, a distribuição de águas, as construções privadas e públicas, as fábricas, os zoneamentos urbanos, enfim, as leis e regulamentos federais, estaduais e municipais que regem o relacionamento entre o poder público e os interesses privados em ebulição, objetivando preservar, acima de tudo, a saúde do cidadão e seu bem-estar.”

## 2. NOÇÕES ACERCA DO DIREITO DE VIZINHANÇA

A vizinhança pode por si só gerar conflitos, ante a necessidade advinda do exercício acerca da propriedade, de moradia, de pessoas no mesmo meio de convivência, assim, o Direito de Vizinhança age como meio regulador, para que ocorra a boa-fé e solidariedade entre os vizinhos, Maria Helena Diniz esclarece:

---

5 DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. 4. Direito das Coisas. 2014. 29ª Ed. Editora Saraiva.

6 OLIVEIRA, Kaique Oliveira. **Direito de Vizinhança**. Jusbrasil, (2015).

“Há restrições à propriedade que surgem ante a necessidade de conciliar o seu exercício por parte de proprietários confinantes, pois a vizinhança por si só, pode dar origem a conflitos, e nela deve imperar não só a solidariedade e a boa-fé entre vizinhos, mas também o exercício da propriedade, atendendo à sua função social.”

Logo, o Direito de Vizinhança vem para regular os direitos acerca da propriedade, assim como também atua na amenização de conflitos advindos deste direito.

## 2.1 CONCEITO

Segundo Daibert<sup>7</sup>, “Direitos de vizinhança são limitações impostas por normas jurídicas a propriedades individuais, com o escopo de conciliar interesses de proprietários vizinhos, reduzindo os poderes inerentes ao domínio e de modo a regular a convivência social.”

Conceitua-se o conflito como, “uma situação que envolve um problema, uma dificuldade e pode resultar posteriormente em confrontos, geralmente entre duas partes ou mais, cujos interesses, valores e pensamentos observam posições absolutamente diferentes e opostas.”<sup>8</sup>

Para Vanessa Oliveira (2010), a vizinhança é um fato que, em Direito, admite significado mais largo do que na linguagem comum. São direitos de vizinhança os que a lei estatui por força do fato de haver prédios vizinhos que podem sofrer repercussão de atos propagados de prédios próximos ou que com estes possam ter vínculos jurídicos.<sup>9</sup>

## 2.2 NATUREZA JURÍDICA

A instituição jurídica do Direito de Vizinhança se caracteriza por ser “Propter Rem”, como explica Raphael Faria<sup>10</sup>,

---

7 Daibert, op. Cit., p. 212; Fábio M. de Mattia, O direito de vizinhança e a utilização da propriedade imóvel, São Paulo, Bushatsky, 1976; DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro. 4. Direito das Coisas. 2014. 29ª Ed. Editora Saraiva.

8 Conflito. QueConceito. Sao Paulo.

9 OLIVEIRA, Vanessa. **Natureza Jurídica do Direito de Vizinhança**. WebArtigos. 2010.

10 FARIA, Raphael. Pode configurar perturbação do sossego (silêncio) dentro do horário permitido?. (2016).

“Os direitos de vizinhança são obrigações propter rem, porque vinculam os confinantes, acompanhando a coisa. Obrigações dessa natureza só existem em relação à situação jurídica do obrigado, de titular do domínio ou de detentor de determinada coisa, e, portanto, de vizinho. Como acontece com toda obrigação propter rem, a decorrente das relações de vizinhança se transmite ao sucessor a título particular. Por se transferir a eventuais novos ocupantes do imóvel (ambulat cum domino), é também denominada obrigação ambulatória”.

### 2.3 DO USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

Como elencado no artigo 1.277 do Código Civil, diga-se que o proprietário é possuidor de direitos do qual se reserva a satisfazer se uma outra pessoa infringir seu direito de vizinhança, tais direitos se caracterizam quando houver um ou mais tipos de espécies de interferências, como por exemplo: Ruídos excessivos, interferências à segurança, bem estar, riscos, entre outros, dispõe:

“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”.(PLANALTO, Código Civil, Art. 1.277).

Explica Carlos Roberto, *“a expressão “interferências prejudiciais” substituiu a locução “mau uso” empregada pelo Código de 1916. As interferências ou atos prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde capazes de causar conflitos de vizinhança podem ser classificados em três espécies: ilegais, abusivos e lesivos”*.

Os ilegais consistem em atos ilícitos que causem danos ao patrimônio de outrem, isto obedece ao artigo 186 do Código Civil, concomitante com o art. 927, caput, também do CC. Isto sugere que, se um vizinho danifica o patrimônio, no sentido de causar dano através de meios ilícitos, o mesmo terá de custear, ressarcindo os prejuízos causados.

Os atos abusivos caracterizam-se pelos incômodos causados ao vizinho, mesmo que esteja obedecendo os limites de propriedade, muitas vezes esses incômodos podem ser excesso de barulho, por exemplo.

Esclarece Gonçalves, *“Consideram-se abusivos não só os atos praticados com o propósito deliberado de prejudicar o vizinho, senão também aqueles em que o titular exerce o seu direito de modo irregular, em desacordo com a sua finalidade social.”*

Para Orlando Gomes<sup>11</sup>,

“o conceito de uso nocivo da propriedade determina-se relativamente, mas não se condiciona à intenção do ato praticado pelo proprietário. O propósito de prejudicar, ou incomodar, pode não existir e haver mau uso da propriedade”.

São lesivos os atos que causam dano ao vizinho, embora o agente não esteja fazendo uso anormal de sua propriedade e a atividade tenha sido até autorizada por alvará expedido pelo Poder Público.<sup>12</sup> Cabe ressaltar que tais atos não são passíveis de ilicitude, condizem apenas em trazer certo mal-estar a quem ali reside e também gerar queda de preço dos imóveis.<sup>13</sup>

Quando falamos em uso anormal, estamos integralmente falando de atos ilícitos e abusivos, isto porque, à deriva dos direitos de vizinhança, desacorda à finalidade máxima de prezar a boa-fé e os bons costumes, além da função social.

Nos atenta Carlos Roberto, que “para se aferir a normalidade ou a anormalidade da utilização de um imóvel procura-se: a) Verificar a extensão do dano ou do incômodo causado; b) Examinar a zona onde ocorre o conflito, bem como os usos e costumes locais; c) Considerar a anterioridade da posse”.<sup>14</sup>

Por questões culturais e até mesmo morais, somos destinados a suportar alguns tipos de incômodos. Certo de que os direitos são oponíveis a todos, há que se mencionar que até certo ponto, ruídos ou outros tipos de interferências, são passíveis de tolerância, devem, por óbvio, não ultrapassar os limites toleráveis, assim como preceitua o Art. 1.278 do CC, há exceções, desde que sejam passíveis de indenizações aos danos causados: “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”. Ao

---

11 GOMES, Orlando. *Direitos Reais*, p. 224. 21ª Ed. Editora Forense; GONÇALVEZ, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, Direito das Coisas – Vol. 5. 12ª Ed. Editora Saraiva. (2017).*

12 GONÇALVEZ, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, Direito das Coisas*, p. 390.

13 GONÇALVEZ, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, Direito das Coisas*, p. 390.

14 GONÇALVEZ, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro, Direito das Coisas*, p. 391/392.

ponto que se ultrapasse os limites toleráveis, medidas de responsabilidades serão tomadas com fundamentação não lei, observados os direitos de vizinhança.

Há de se diferenciar as questões de interferências quando ocorrentes em bairros residenciais dos bairros industriais. Como já mencionado o caput do artigo 1.277 do CC aborda este assunto para determinar os tipos de interferências, bem como suas limitações, deve se observar “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”.<sup>15</sup> Assim, convém mencionar, que barulhos ou incômodos decorrentes em bairros industriais, que possuem mais de uma empresa, devem ser toleráveis dentro de suas limitações e com fulcro na legislação.

Acrescenta Gonçalves,

“assim, “tratando-se de zona mista – residencial, comercial e industrial – é intuitivo que as residências têm que suportar o rumor da indústria e do comércio, nas horas normais dessas atividades, mas esses ruídos não poderão exceder o limite razoável da tolerância, nem se estender aos dias e horas reservados ao repouso humano”<sup>16</sup>

Por findo, em concordância com a Teoria da Pré-Ocupação, como sugere Gonçalves, quem se estabelece em determinado local, ali instaura sua destinação. Contudo, se há excesso de barulho ou incômodo, o proprietário não pode se valer do tempo de residência para continuar com a ação.

## 2.4 RESOLUÇÃO DE CONFLITOS

Segundo Tauã Lima<sup>17</sup>,

“Incumbe ao vizinho que sofre as repercussões do mau uso da vizinhança lançar mão de alguns remédios jurídicos. Pode-se citar, como exemplo, a ação indenizatória alicerçada no artigo 186 do Código Civil e busca a obtenção de título executivo judicial, sendo empregada pelo morador quando os incômodos já cessaram, a fim de alcançar o restabelecimento da situação fática anterior ao ilícito. No mais, o ressarcimento pelos danos provocados em prédios urbanos ou rústicos desenvolverá sua marcha processual pelo rito sumário, podendo, eventualmente, optar pelo juizado especial, atentando-se

15 *PLANALTO, Código Civil. Artigo 1.277.*

16 *Hely Lopes Meirelles. Direito de construir, cit., p. 21; GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, Direito das Coisas, p. 391.*

17 *RANGEL, Tauã Lima Verdán. Direito de Vizinhança: Comentários ao Uso Anormal da Propriedade, (2012).*



tão somente para o teto legal. Todavia, em decorrência da complexidade da matéria, que exige a confecção de trabalhos técnicos de especialistas, poderá o caderno processual seguir o rito ordinário”.

Como preceitua Gonçalves, existe a expressão *homo medius*, que corresponde à danos considerados insuportáveis ao homem normal. Logo, referindo-se às soluções de conflitos, inicialmente, para que se caracterize um transtorno, o nível de barulhos ou outros ruídos devem ultrapassar os limites toleráveis. Em casos de reclamações, só serão acatadas se forem de extremamente intolerável tal interferência.

Com base no art. 1.279 do CC, “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”. Embora esteja causando danos algum tipo de barulho, o Juiz, inicialmente deve solicitar que sejam reduzidas as proporções normais, assim fixando, por exemplo, horários de funcionamento de certa empresa que seja somente durante o dia, tornando tolerável o tipo de ruído produzido pela mesma.<sup>18</sup>

Quando nem mediante o emprego de medidas adequadas se conseguir reduzir o incômodo a níveis suportáveis, ou quando a ordem judicial para que sejam adotadas não for cumprida, determinará o juiz o fechamento da indústria ou do estabelecimento, a cessação da atividade ou até a demolição de obra, se forem de interesse particular.<sup>19</sup>

Embora haja as prerrogativas de fechamento da empresa em casos de ruídos intoleráveis, o artigo 1.278 e 1.277, como já mencionados traz as divergências de quando se tratar de indústria que atenda parâmetros sociais. Então, se ultrapassar os limites, deve o causador do dano indenizar o vizinho prejudicado.

---

18  
p. 393.

GONÇALVEZ, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, Direito das Coisas,

19  
“Poluição sonora. Ação de dano infecto. Sentença que impõe limites à emissão de ruídos. Descumprimento. Impedimento do funcionamento da atividade poluidora. Ato lícito do juiz” (RT, 805/404). “Mesmo que os ruídos produzidos por estabelecimento comercial estejam dentro dos limites máximos permitidos pela legislação municipal, havendo prova pericial de que os mesmos causam incômodos à vizinhança, aquele que explora a atividade causadora da ruidosidade excessiva e vibrações mecânicas é obrigado a realizar obras de adaptação em seu prédio, com o objetivo de diminuir a sonoridade e as vibrações que prejudicam os prédios lindeiros” (2º TACiv., Ap. 548.842-00/0-SP, 5ª Câmara, rel. Juiz Pereira Calças, j. 10-81999); GONÇALVEZ, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, Direito das Coisas, p. 393.

Como exemplo, elencado no rol de apelação, em decisão pelo TJ-MG<sup>20</sup>, observa-se a aplicação configurada pela viação ao direito de vizinhança:

**Ementa:** APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO INDENIZATÓRIA - DANO MATERIAL - PRESCRIÇÃO - DIREITO DE VIZINHANÇA - **USO ANORMAL DA PROPRIEDADE** - DANO MORAL - JUROS DE MORA - TUTELA INIBITÓRIA. Prescreve em três anos a pretensão de reparação civil ( CC , art. 206 , V). Os direitos de **uso**, gozo e fruição que o proprietário tem sobre o imóvel, sujeitam-se à limitação quando há incômodo ou perturbação ao vizinho ( CC , art. 1.277 ). A violação ao direito de vizinhança com efetiva e substancial mácula ao sossego e tranquilidade de vizinhos causados pelo **uso anormal da propriedade** gera dano moral suscetível de reparação. O arbitramento da indenização por danos morais deve observar os princípios da razoabilidade e da proporcionalidade para alcançar a dupla finalidade compensatória e pedagógica da reparação, de acordo com as circunstâncias do caso concreto e as condições socioeconômicas das partes, devendo ser mantido quando fixado com adequação. Tratando-se de responsabilidade extracontratual, os juros moratórios sobre o valor da condenação devem incidir desde o evento danoso (súmula n. 54 STJ). Os consectários da condenação constituem matéria de ordem pública, de modo que a alteração do seu termo inicial, de ofício, não configura julgamento extra petita, nem reformatio in pejus. Demonstrados nos autos que a parte Autora já possui meios de obstar a atuação da parte Ré, o pleito de tutela inibitória deve ser indeferido. Primeiro recurso parcialmente provido, segundo recurso desprovido, e termo inicial dos juros de mora alterado, de ofício.

Observa-se que existem conflitos de interesses. Tanto na esfera pública como na esfera privada, mas há equivalência da Pública em relação à Privada. Contudo, ainda que tenha que suportar, terá direito a receber indenização pelos danos o prejudicado. Para que se estabeleçam esses danos, explica Gonçalves, “para estabelecer o seu montante é de se levar em conta a depreciação do imóvel sob o ponto de vista da sua alienação e também da locação”.

A ação apropriada para a tutela dos direitos mencionados é a cominatória, na qual se imporá ao réu a obrigação de se abster da prática dos atos prejudiciais ao vizinho, ou a de tomar as medidas adequadas para a redução do incômodo, sob pena de pagamento de multa diária, com base nos arts. 536, § 4º, e 537 do Código de Processo Civil de 2015.<sup>21</sup> A ação deve ser movida pelo proprietário, pelo compromissário comprador

---

20 TJ-MG - AC: 10000180899874001 MG, Relator: Manoel dos Reis Morais. (2018).

21 “Construção nociva. Caracterização. Obrigação de não fazer. Admissibilidade. Utilização de terreno para a abertura de passagem e acesso de caminhões e veículos em loteamento de natureza exclusivamente residencial no qual o titular do lote explora jazida de água mineral” (RT, 791/286); GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, Direito das Coisas, p. 394.

titular de direito real ou pelo possuidor. Se há dano consumado, cabível a ação de ressarcimento de danos.<sup>22</sup>

Dispõe o artigo 1.280 do Código Civil, “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”.

### 3. CAUÇÃO DE DANO INFECTO

Preceitua Gonçalves, “a ameaça de desabamento de prédio em ruína constitui negligência do proprietário. O vizinho ameaçado pode, simplesmente, forçar a reparação, exigindo que a outra parte preste, em juízo, caução pelo dano iminente (CPC/2015, art. 300, § 1º)”.

Assevera HELY LOPES MEIRELLES<sup>23</sup>, que a caução de dano infecto se lhe afigura possível,

“até mesmo em ação indenizatória comum, quando, além dos danos já consumados, outros estejam na iminência de consumir-se ante o estado ruinoso da obra vizinha, ou dos trabalhos lesivos da construção confinante. Embora a lei civil só se refira a danos decorrentes do estado ruinoso da obra, admite-se que a caução se estenda a outras situações capazes de produzir danos, como trabalhos perigosos executados na construção vizinha, deficiência de tapume da obra, perigo de queda de andaimes e outra mais”.

### 4. DO DIREITO DE CONSTRUIR

O código civil trata em seu diploma acerca do Direito de vizinhança, do Direito de construir, disposto no artigo 1.228, “O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos”.

Preceitua acerca do tema, o direito que a pessoa tem de usar e gozar do que é seu mais relativamente situando-se ao direito de propriedade propriamente dito. Contudo, como já mencionado, mesmo que esteja positivado o direito de construir, não se pode

---

22  
p. 394.

GONÇALVEZ, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, Direito das Coisas,

23  
Direito de construir, cit., p. 353; GONÇALVEZ, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, Direito das Coisas, p. 394/395.

desobedecer aos limites e a desordem, concomitante com os princípios da boa-fé, da função social da propriedade e da convivência coletiva.

Assim esclarece Gonçalves, “tal direito encontra, assim, limitações no direito dos vizinhos e nos regulamentos administrativos, para que seja preservada a harmonia social, submetendo-se o uso do solo urbano aos princípios gerais disciplinadores da função social da propriedade”.

Acrescenta também Carlos Roberto Gonçalves<sup>24</sup>,

As limitações de ordem pública são impostas pelos regulamentos administrativos e geralmente integram os códigos de posturas municipais. Têm em vista considerações de caráter urbanístico, como altura dos prédios e zoneamento das construções conforme a finalidade, impedindo a construção de edifícios de grande porte e de fábricas em bairros residenciais, bem como considerações relacionadas à segurança, higiene e estrutura dos prédios. Já as limitações de direito privado constituem as restrições de vizinhança, consignadas em normas civis ou resultantes de convenções particulares. Assim, por exemplo, “não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos” suscetíveis de produzir interferências prejudiciais ao vizinho (CC, art. 1.308), nem construir de maneira que o seu prédio “despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho” (art. 1.300).

Percebemos que tal qual os ruídos, deve também se atentar em onde construir e quais as limitações que abrange este tema. Difere-se o direito e dever da ordem Pública, da ordem Privada.

Preleciona Marco Viana, “com pertinência aos vizinhos, e no interesse privado, a Lei Civil nos arts. 1.277 a 1.281, estabelece restrições no exercício do direito de construir, e o faz como forma de proteção contra interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos vizinhos”. Ainda acrescenta,

“O sossego é resguardado, o que dita o dever de o proprietário que edifica de tomar todas as medidas visando a tutela do sossego dos imóveis vizinhos, como utilização de máquinas de forma a reduzir barulho que possa ser eliminado ou reduzido, por exemplo, bem como gritarias de empregados, considerando sempre o horário de início dos trabalhos em hora compatível com as regras de bem viver”

---

24  
p. 411.

GONÇALVEZ, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, Direito das Coisas,

Em observâncias aos limites da construção, em via de regra aplica as mesmas medidas já mencionadas nos casos de conflitos, isto porque havendo a perturbação de sossego suscetíveis ao direito de construir, também há de se demandar da aplicabilidade da lei no que tange em apurar a interferência prejudicial, observar se deve ou não ser tolerada, e de antemão analisar se cabe solicitar redução de interferência e ate mesmo indenização.

Marco Viana explica,

O vizinho que sofra a interferência prejudicial dispõe da ação de dano infecto, cujo pedido visa proibir as interferências prejudiciais, podendo consistir na demolição, na interdição ou mesmo na indenização. Ela é assegurada ao proprietário e ao possuidor. Ela é manejada tanto quando se cuida da hipótese do art. 1.277 do Código Civil, para tutela contra interferências prejudiciais, assim como para que se oponha contra o dano ad rem (art. 1.280 do CC.) No correr do processo é possível pedido de caução. O réu fica sujeito a obrigação de fazer ou não fazer, e é lícito pedir pedido alternado: multa ou demolição, ou interdição. O autor da ação pode pedir que seja executada a obrigação à custa do réu, ou pedir perdas e danos.

## 5. DOS ASPECTOS CRIMINAIS

Dispõe o artigo 42, da Lei de Contravenções Penais Nº 3.688,

**“Art. 42.** Perturbar alguém o trabalho ou o sossego alheios: Ver tópico (19871 documentos)

**I** - com gritaria ou algazarra; Ver tópico (3133 documentos)

**II** - exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições legais; Ver tópico (903 documentos)

**II** - exercendo profissão incômoda ou ruidosa, em desacordo com as prescrições legais; Ver tópico (903 documentos)

**III** - abusando de instrumentos sonoros ou sinais acústicos; Ver tópico (9210 documentos)

**IV** - provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem a guarda: Ver tópico (216 documentos)

**IV** - provocando ou não procurando impedir barulho produzido por animal de que tem a guarda: Ver tópico (216 documentos)

Pena - prisão simples, de quinze dias a três meses, ou multa, de duzentos mil réis a dois contos de réis”.

Para tal, indica-se que a primeira medida a ser tomada diante dessa premissa em relação á perturbação do sossego é do acionado ao Órgão competente, bem como a Policia Local.

Em relação aos danos causados, se percebe o profundo direcionamento que se tem o Direito de Vizinhança para com a interligação direta entre propriedade e pessoa. Assim como há consequências Cíveis, também abrange consequências penais, todas

visando o mesmo âmbito, solucionar conflitos entre vizinhos e garantir reservados o Direito de Vizinhança.

#### REFERÊNCIAS:

OLIVEIRA, Kaique. **Direito de Vizinhança**. Jusbrasil (2015). Disponível em: <https://kaiqueoliveira338.jusbrasil.com.br/artigos/339241472/direito-de-vizinhanca>

Conflito. **QueConceito**. Sao Paulo. Disponível em: [queconceito.com.br/conflito.3](http://queconceito.com.br/conflito.3)

OLIVEIRA, Vanessa. **Natureza Jurídica do Direito de Vizinhança**. WebArtigos. (2010). Disponível em: <https://www.webartigos.com/artigos/natureza-juridica-do-direito-de-vizinhanca/48379/>

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**. 4. Direito das Coisas. 2014. 29ª Ed. Editora Saraiva.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, Direito das Coisas – Vol. 5. 12ª Ed. Editora Saraiva, (2017).

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 21ª Ed. Editora Forense

PLANALTO, **Código Civil. Artigo 1.277**. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm)

RANGEL, Tauã Lima Verdan. **Direito de Vizinhança: Comentários ao Uso Anormal da Propriedade, (2012).** Disponível em: <http://www.conteudojuridico.com.br/artigo,direito-de-vizinhanca-comentarios-ao-uso-anormal-da-propriedade,38491.html>

FARIA, Raphael. **Pode configurar perturbação do sossego (silêncio) dentro do horário permitido?. (2016).** Disponível em: <https://raphaelgaria.jusbrasil.com.br/artigos/416468881/pode-configurar-perturbacao-do-sossego-silencio-dentro-do-horario-permitido>

TJ-MG - AC: 10000180899874001 MG, Relator: Manoel dos Reis Morais. (2018). Disponível em: <https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/654895189/apelacao-civil-ac-10000180899874001-mg>

Hely Lopes Meirelles. **Direito de construir, cit., p. 21;** GONÇALVEZ, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**, Direito das Coisas, p. 391.

CARVALHO, Rodolpho Teixeira. **Perturbação de sossego. O que fazer?** Disponível em: <https://rodolphotcarvalho.jusbrasil.com.br/artigos/443714925/perturbacao-de-sossego-o-que-fazer>