



DELMIRO GOMES DA SILVA NETO
JOSÉ CÉSAR CAVALCANTI NETO
SEVERINO MEDEIROS RAMOS NETO

**DIREITO DE VIZINHANÇA: SUA RELAÇÃO COM O DIREITO AMBIENTAL E
URBANÍSTICO E MEDIDAS EFETIVAS DE GARANTIA DA SAÚDE, SEGURANÇA
E SOSSEGO DO INDIVÍDUO.**

PATOS

2020

INTRODUÇÃO

O Direito de Vizinhança, importante articulação do Direito Civil, enxergado com a ótica multidisciplinar, saindo do isolamento da ciência cível do direito e trafegando por outros nortes, com a relevância necessária para interagir, neste trabalho monográfico, com o Direito Ambiental e com o Direito Urbanístico.

A narrativa entabulada nas disposições do Código Civil brasileiro, que trabalha, a partir do Art. 1.277 e nos artigos subsequentes, dispõe acerca de definidas situações em que se faz necessária a invocação do direito de vizinhança, como via de proteção ao bem-estar social, fulcrado no pensamento coletivo, trazendo rigorosas regras capazes de alinhar o exercício regular de eventuais comportamentos que divirjam do esperado nas relações de natureza recíproca entre vizinhos e contíguos.

Objetivando demonstrar a importância do direito de vizinhança para a ciência do direito como um todo, e traçando um campo de ideias que vão culminar com a aplicabilidade do direito de vizinhança dentro do ordenamento jurídico pátrio, faz-se exigível em nosso trabalho a contextualização histórica desse importante viés do direito privado brasileiro.

No Artigo em epígrafe, estabeleceremos de maneira descritiva, porém pouco cansativa a exposição das situações previstas no Código Civil brasileiro, onde exsurtem a viabilidade de aplicação do direito de vizinhança como causa fundamentadora da regulação acerca da convivência mútua entre vizinhos, explicitando desde a questão alusiva ao comportamento de vizinhos quanto às árvores limítrofes e seus frutos até o direito de construir, que é justamente a hipótese que vai encerrar a discussão legislativa sobre a temática e que também irá fortalecer a hipótese lançada no presente trabalho, porquanto a nossa discussão gira em torno, justamente, da efetividade de medidas que garantam ao vizinho a possibilidade de empreender meios que não o façam refém do direito de construção praticado pelo seu confinante.

Ainda no afã de evidenciar a necessidade de harmonização entre o direito de vizinhança com outros ramos do direito brasileiro, procuraremos estabelecer um liame de entendimento entre o direito de vizinhança e o direito ambiental, bem como com o direito urbanístico.

Em sendo, a delimitação do presente trabalho, voltada para a efetividade de medidas processuais que assegurem a proteção devida à saúde, segurança e sossego dos vizinhos, iremos finalizar nossa abordagem apresentando algumas das mais importantes ações processuais hábeis o suficiente para resolver as possíveis problemáticas oriundas do mau uso de propriedade, sem, contudo, deixar de esclarecer a importância do direito de propriedade como peça fundamental na construção do modelo constitucional que subordina as demais normas vigentes no país.

Far-se-á visível em nosso texto a preocupação com a disciplina equitativa dos instrumentos de coerção, alinhados com o pensamento da doutrina e jurisprudência nacionais, em especial com o novo modelo construído na processualística cível em vigor que delibera por um sistema mais harmonioso, com o fomento a solução alternativa dos conflitos.

Portanto, com o espeque de responder à problemática lançada, iremos expor de maneira simples, mas não simplória, acerca da relação desse tão importante cotejo do direito civil, bem como sua proximidade com as questões ligadas ao ordenamento jurídico, na parte ambiental e urbanística, finalizando com a apresentação das medidas capazes de solucionar as lides que venham a ser originadas em decorrência da aplicação inadequada do direito de um em detrimento ao direito de outrem.

1 CONTEXTO HISTÓRICO DO DIREITO DE VIZINHANÇA

Inobstante o direito de vizinhança seja tratado como algo pertinente ao direito civil, ao qual, uma gama de pensadores, que serão oportunamente citados no decorrer deste texto, atribui quase de forma sacra, essa exclusividade, é fato de que a disciplina atinente ao direito entre vizinhos, também interessa ao direito urbanístico, ao direito ambiental, ao direito das cidades, dentre outros direitos, que fazem dessa temática, algo de relevo suficiente para suscitar discussões de extrema pertinência ao ordenamento jurídico pátrio e sua aplicação quanto às fontes que a ele dizem respeito.

Ainda que esse raciocínio encontre fundamento muito sólido na doutrina, na jurisprudência e demais fontes do direito, mister se faz ressaltar que é no Código Civil brasileiro que o direito de vizinhança recebe a ênfase necessária para seu enquadramento no direito positivo brasileiro.

Sua historicidade remonta, obviamente à época em que o direito ainda era trabalhado como no modelo natural de sua essência, isto é, antes de adentrarmos ao modelo de legislação romano-germânico que passa a imperar com grande vultuosidade a partir do século XIII e que perdura até hoje na grande maioria das escolas jurídicas espalhadas pelo mundo, a quem resolveu denominar, na semântica do direito de civil law.

Consta na história do direito a existência de orientações acerca do direito de vizinhança, que datam de momentos bem anteriores ao exercício do direito positivado, por força do modelo comunal adotado naquele período, vindo depois a sofrer também, com as questões ligadas à religiosidade e ao cumprimento mandamental de respeito e amor ao próximo, ressaltados na Bíblia como uma das principais ordenanças ao fiel cumprimento das sagradas escrituras. Dentre as leis impulsionadas pelas questões sociológicas, econômicas religiosas, dentre outras, talvez seja, o Código Napoleônico, a mais comentada quando o assunto é direito de vizinhança.

A doutrina acerca da historicidade do instituto quando do apogeu da modernidade, isto é, no desencadeamento da Revolução Francesa, assim assinala:

Pôs termo à concepção medieval, dentro da qual o domínio se encontrava repartido entre várias pessoas, sob o nome de domínio iminente do Estado, domínio direto do senhor e domínio útil do vassalo; e havia substituído pelo conceito unitário de propriedade, peculiar ao

direito romano, e onde o proprietário é considerado senhor único e exclusivo de sua terra. (RODRIGUES *apud* WOLKMER, 2010)

Sua intrínseca ligação ao direito de propriedade, que serviu de oriente para regulação das principais cartas políticas das civilizações, faz com que seja justamente viável, tanto a previsão quanto a efetivação de direitos de vizinhança em eras pré-constitucionais.

No Brasil, por sua vez, ainda que o período imperial tenha influenciado na formação de inúmeros modelos legislativos, é no Código Civil de 1916, conduzido sob a batuta de Clóvis Bevilacqua, que o Direito de Vizinhança, calcado, ressalte-se, no grande aprofundamento proprietarista que revestia o citado diploma, cuidando do direito das coisas, não como uma mera ramificação a ser estudada e debatida nos meios acadêmicos, mas como uma importante estrutura de convergência dos demais assuntos ligados ao Direito Civil pátrio.

Nesse ideário, se firmou o entendimento doutrinário:

“Mais do que antes, o direito moderno, que concebe a noção jurídica da propriedade como essencialmente relativa, assegura ao dominus o exercício dos seus direitos em subordinação aos interesses coletivo”. (PEREIRA:1997, p.228)

O Código de 1916 tratava a partir do Art. 554, acerca das disposições pertinentes ao direito de vizinhança, impondo à sociedade pós-moderna, isso se levarmos mesmo em conta, que o pós-modernismo se inicia na virada do século XIX para o século XX, isto é, no ano de 1900, um modelo de regramento disciplinador e zeloso pela harmonia e respeitabilidade mútua ao direito de propriedade do vizinho, sem, contudo, esquecer, de que fosse também respeitado o referido direito no singular exercício da posse, que, muito embora, seja tratado como direito real por vários doutrinadores, é direito pessoal, e isso se comprova com uma simples passagem na estrutura de formatação, tanto do Código Civil de 1916 quanto na lei que o sucedeu em 2002, que será doravante abordada.

Assim nos ensina a doutrina de C. R. Gonçalves:

A preponderância do interesse público sobre o privado se manifesta em todos os setores do Direito, influenciando decisivamente na formação do perfil atual do direito de propriedade, que deixou de apresentar as características de direito absoluto e ilimitado para se transformar em um direito de finalidade social. (GONÇALVES, 2010)

Na verdade, não seria nenhum exagero dizer que a sistemática do Código Civil vigente respeitou a divisão do antigo código, mantendo também a essência acerca do instituto, conforme veremos com mais suporte em ulterior narrativa.

2 DO DIREITO DE VIZINHANÇA NO DIREITO CIVIL BRASILEIRO ATUAL

Com a revogação do Código Civil de 1916, e a publicação de um novo Código Civil, a saber, a lei 10.406 de 10 janeiro de 2002, que devido a *vacatio legis* de um ano, veio a entrar em vigor apenas, a partir de janeiro de 2003, passou a regular entre os artigos 1.277 e 1.313, acerca das questões concernentes ao direito de vizinhança.

Elencados no Capítulo V do referido codex, o suscitado direito é dividido em seções que abrem a discussão temática já enfatizando as considerações da disciplina jurídica em caso de uso anormal do direito de propriedade. Foram tratados no capítulo em epígrafe as questões envolvendo as árvores limítrofes, a passagem forçada, passagem de cabos e tubulações, no tocante às águas, sobre o direito de tapagem no limite entre prédios e, por fim, acerca do direito de construir, que por uma questão de delimitação temática, receberá neste artigo, um enfoque maior, justamente por ser nesse tópico, onde se incide as medidas processuais solucionadoras que objetivam, também, a construção do texto em comento.

O Código faz questão de realçar a pertinência do direito de vizinhança em face de situações que de alguma forma venham a colocar em risco o exercício gozoso do direito de propriedade e também da posse, máxime no tocante à nocividade que o mau uso do direito dominial ou possessório possa vir a acarretar ao sossego, à segurança e à saúde dos vizinhos. Neste diapasão vejamos:

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.

Importa trabalhar também a questão de que o direito de vizinhança, nos moldes como é tratado pelo direito civil brasileiro não permite que tratemos a pessoa do vizinho como sendo sempre a pessoa do contíguo, este tendo uma questão de aproximação muito mais estreita no referencial geográfico, enquanto que aquele encontra uma abertura maior no raio de cobertura a que se propõe tratar o direito brasileiro.

A expressão que vai nos ajudar a encontrar a diferença entre vizinhança e contiguidade na semântica adotada pelo Código Civil de 2002 é, *tolerância*, que recebe com muito mérito, a ressalva do aludido código, sob a inteligência do parágrafo único do Art. 1.277.

Impossível seria pensar um diploma regulador que não pensasse numa imposição limitadora ao exercício de direito tão importante quanto o direito de posse/propriedade, especialmente quando a própria Constituição Federal assevera no caput do Art. 5º, possivelmente, o mais relevante dos artigos de nossa Carta Magna, ser o Direito de Propriedade, um dos pilares dos chamados direitos fundamentais.

Contudo, o direito de propriedade precisou se adequar às questões vinculadas à função social, não mais como uma mera menção abstrata sobre a qual devesse se conduzir o exercício desse direito, mas como uma regra impositiva que ora complementa àquele, ora o subordina.

2.1 Das árvores limítrofes

Entre os artigos 1.282 e 1.284, o Código Civil em vigência, trata sobre as ocorrências em que envolvam árvores separadas por muros, paredes, tapumes ou assemelhados.

A lei em análise, disciplina que se a árvore em questão está fincada em terreno que fique na linha divisória entre propriedades, serão, ambos os proprietários, considerados donos da referida árvore, mantendo para com tal, o exercício do direito e também respondendo pelos deveres que exsurjam desse contexto que poderia inclusive ser chamado de condominial, uma vez que ambos exerceriam de maneira proporcional direitos e deveres sobre a coisa.

Reza ainda, o Código Civil de 2002, acerca da possibilidade de que o vizinho possa cortar no limite de sua propriedade, os ramos e raízes pertencentes à árvore fincada em terreno de outrem, obedecendo, no entanto, a uma linha imaginária vertical, sendo-lhe vedado cortar qualquer galho, raiz, ramo ou parte do caule que não invadam a sua área territorial.

Finalmente, nessa seção, o legislador ainda estabelece que os frutos caídos em terreno vizinho, pertencem ao dono do terreno, e não ao dono da árvore, devendo salientar, que fica subentendido que esse direito decorre unicamente de uma queda natural do fruto, não podendo, desta feita, ser provocada a derrubada de frutos, sob pena de incorrer em descumprimento das normas civis capituladas no Art. 1.284 do Código Civil brasileiro.

Frise-se ainda, o fato de que se os frutos caírem em terreno público, os mesmos continuariam a pertencer ao dono da árvore. Assim entende a doutrina de C. R. Gonçalves (2015), senão contemplemos:

“Todavia, se os frutos caírem em uma propriedade pública, não mais existirá o perigo das contendas e, por essa razão, o proprietário continuará sendo o seu dono, cometendo o crime de furto quem deles se apoderar.” (GONÇALVES: 2015, p. 361)

Esse entendimento é pacificado, tanto na doutrina, quanto na jurisprudência pátria, muito embora a lei seja silente quanto a essa forma de resolução.

2.2 Da Passagem Forçada

O Direito Civil das coisas e a redação no Código Civil brasileiro em vigência, na parte atinente ao direito de vizinhança, mais enfaticamente no artigo 1.285 e seus parágrafos, discorre também acerca do instituto da passagem forçada, situação em que o proprietário de prédio desprovido de acesso à via pública, nascente ou porto, poderia constranger seu vizinho a ceder-lhe passagem.

A doutrina de Farias e Rosenvald (2011) nos ensina que “nos tempos atuais, a penetração do princípio constitucional da função social da propriedade evoca a destinação coletiva da coisa, em benefício conjunto de seu titular e da comunidade”

A imposição advinda do Código Civil brasileiro, estabelece que a cessão desse direito, oriundo do exercício não mais pleno, mas sim social do direito de propriedade se dá mediante o pagamento de indenização. Neste sentido firma a compreensão de M. H. Diniz (2011), dizendo: “O cálculo dessa indenização pode ser feito por pertos com base na desvalorização da propriedade e nos prejuízos que dessa passagem possam advir ao imóvel onerado”

O regramento civil asseverado em nossa legislação também segue a disciplina da necessidade de que haja tolerância quanto à passagem cedida, em caso de alienação total ou parcial do imóvel cedente.

2.3 Da Passagem de cabos e tubulações

Outra questão que suscita a tolerância entre vizinhos, é a necessidade que se permita a passagem de cabos, tubulações e outros tipos de condutos por dentro do imóvel do proprietário, em benefício da vizinhança, quando se tratar de questão de utilidade pública, se esse adentramento for a única forma de se chegar a essa finalidade.

Em decisão sobre a questão ventilada, o Superior Tribunal de Justiça decidiu:

“Numa era em que a técnica da engenharia dominou a natureza, a noção de imóvel encravado já não existe em termos absolutos e deve ser inspirada pela motivação do instituto da passagem forçada, que deita raízes na supremacia do interesse público; juridicamente, encravado é o imóvel cujo acesso por meios terrestres exige do respectivo proprietário despesas excessivas para que cumpra a função social sem inutilizar o terreno do vizinho, em que qualquer caso será indenizado pela só limitação do domínio”. (STJ; Recurso Especial nº 316.336/MS)

Há, contudo, a exigência prevista no caput do Art. 1.286 do Código Civil, acerca da obrigatoriedade de pagamento de indenização a fim de garantir a não desvalorização do bem em virtude da intervenção dominial de outrem em sua faixa de propriedade.

2.4 Das Águas

Há também que se destacar a regulamentação prevista no Código Civil, entre os artigos 1.288 e 1.296, acerca do despejo de águas de imóvel superior sobre imóvel inferior, desde que o fluxo de descida das águas seja natural, sendo, portanto, vedado que haja a provocação desse tipo de status.

Havendo a possibilidade ou risco de despejamento de água, apontada por método artificial, permite, o Art. 1.289 do CC, que se desvie o curso daquela ou que se indenize em caso de danos causados à propriedade eventualmente lesada pela ação indevida do proprietário beneficiário do imóvel superior.

Nesse sentido se posiciona P. Nader:

“Ao edificar, o proprietário deve equipar o prédio com recursos técnicos que impeçam o despejo de águas diretamente sobre o imóvel vizinho. A regra proíbe o fato que, tecnicamente, é conhecido por estilicídio”. (NADER: 2006, p. 256)

A sequência de artigos disciplina vedações, tais quais: a poluição das águas, sua retenção em detrimento de outras propriedades; quando satisfeito o consumo do proprietário de nascente ou de solo beneficiado com a queda de águas pluviais a construção de barragens, açudes ou represas, cabendo a ressalva que os eventuais danos causados serão passíveis de ressarcimento pelo vizinho proprietário do imóvel lesado. Dispõe ainda, o legislador, ex vi, Art. 1.293 e ss., sobre a construção de aquedutos e outros tipos de canais, que em seu modelo prático de aplicação seguiria a regra, por questão de analogia, do previsto nos Art. 1.286 e 1.287 do Código Civil brasileiro.

2.5 Dos limites entre prédios e o direito de tapagem

Nesse ponto do Código Civil, os arts. 1.297 e 1.298, estabelecem regras acerca do direito de murar, cercar, valar ou tapar os prédios localizados em região de zona urbana, podendo, para exercício de tal direito, constranger seu vizinho a com ele proceder na demarcação, reavivar rumos apagados e renovar marcos destruídos ou arruinados, destacando o código mencionado, que as despesas para a realização de tais medidas deverão ser repartidas entre os vizinhos, de acordo com a proporcionalidade alusiva aos imóveis. Essa repartição de

despesas, torna-se desnecessária, se a construção de tapumes se dá para evitar que animais do vizinho adentrem ao terreno de seu confinante, cabendo ao dono do animal que teria provocado a necessidade de sua instalação.

Determina, o legislador, que as cercas, ainda que formadas naturalmente por sebes-vivas, julgam-se pertencentes a ambos os vizinhos, se encravadas em linha divisória entre terrenos contíguos.

A doutrina de M. H. Diniz assevera:

O direito de demarcar é, segundo a lei, do proprietário que, em sentido amplo, abrange todo aquele que é titular de um direito real: o enfiteuta, o usufrutuário, o usuário, o condômino (CPC, art. 952) e o nu proprietário. (DINIZ: 2007)

O Código ainda regulamenta sobre a dificuldade de se estabelecer um limite divisório entre as propriedades o que sugeriria a solução mediante a existência de eventual posse justa, que seria a posse desprovida de violência, clandestinidade ou precariedade; a divisão igualitária entre as faixas do terreno; e caso não seja assim possível, permite-se ainda a adjudicação de um, adquirindo, desta feita, a parte cabível ao outro vizinho.

2.6 Do direito de construir

Indiscutivelmente, a parte que mais interessa a nosso texto monográfico, face a pertinência temática, se debruça no direito de construir, máxime porque nesse contexto do direito civil, possivelmente, é onde se concentra a maior quantidade de quezílias.

Já no Art. 1.299 do Código Civil, o legislador, assegura ao proprietário, o direito de construir da maneira que lhe aprouver em seu terreno, fazendo, logicamente a ressalva de respeitabilidade ao direito de vizinhança e os regulamentos administrativos, sendo esses dois últimos tópicos, os alicerces que forma a causa de pedir da Ação de Nunciação de Obra Nova, contemplada em nosso trabalho como medida processual de solução das questões urbanísticas e ambientais.

A doutrina de Chaves e Rosenvald se posiciona:

“Há muito já sucumbiu o cenário em que o proprietário arbitrariamente definia quando, como e o quê construir. Não tardará o momento em que o direito de construir será destacado do direito subjetivo de propriedade, para se converter em uma concessão da municipalidade, ao delinear o regime jurídico de utilização do solo. Para o civilista conservador esta afirmação seria uma agressão, pois não se poderia conceber a

propriedade desfalcada da essência de umas de suas maiores faculdades, o que implicaria em um “soco no estômago” da autonomia privada de seu titular”. (FARIAS, ROSENVALD: 2008, p. 477)

As imposições oriundas da lei vão, desde a necessidade de se construir de forma que o imóvel não despeje águas no imóvel vizinho, em harmonia, obviamente, com a inteligência do Art. 1.288 e ss. do citado diploma, a necessidade de que se não abram janelas voltadas para o imóvel vizinho, respeitado o espaço limite de 1,5 m (um metro e meio).

O Código ainda prevê a necessidade de que não sejam erguidos imóveis na zona rural com distanciamento inferior a 3 metros.

É no aproveitamento das paredes do confinante, onde o código concentra, no tocante ao direito de construção, seu maior esforço elucidativo, no afã de evidenciar as questões alusivas ao respeito à estrutura que eventualmente tenha sido erguida primeiro, concedendo a este, por exemplo, o direito de travejar a parede do vizinho, mantendo assim, uma verdadeira relação condominial de parede, feita a ressalva de suportabilidade da parede e ainda a possibilidade que haja o pagamento de caução que venha a garantir a segurança da estrutura alterada.

Na parte concernente ao direito de construir, o legislador estabelece de maneira expressa, a viabilidade de emprego de medidas processuais para fazer cessar o exercício irregular do direito de construção, realçando a possibilidade de demolição e reparação por possíveis anos causados.

4 DA RELAÇÃO DO DIREITO DE VIZINHANÇA COM O DIREITO AMBIENTAL E URBANÍSTICO

Discorrendo sobre o direito ambiental, P. B. Antunes assim escreve:

Mais do que um direito autônomo, o Direito Ambiental é uma concepção de aplicação da ordem jurídica que penetra, transversalmente, em todos os ramos do Direito. O Direito Ambiental, portanto, tem uma dimensão humana, uma dimensão ecológica e uma dimensão econômica que se devem harmonizar sob o conceito de desenvolvimento sustentado”. (ANTUNES: 2005, p. 11)

Não há, por essa ótica, como separar o direito de vizinhança, portanto, de um viés ambiental, uma vez que a política estabelecida para as cidades, principalmente, com a entrada em vigor da lei 10.257, de 10 de julho de 2001, que é conhecida no meio jurídico-acadêmico como Estatuto da Cidade.

Esse compromisso de integração legislativa se explana com muita lucidez, quando a própria Constituição Federal, a Lex Mater, estabelecendo a propriedade como direito fundamental, exige o exercício de tal, de modo que se opere o direito de propriedade, todavia, em respeito à sua função social, e não mais ao bel-prazer do dono.

Ainda sob a égide do discurso constitucional, nossa Carta Política descreve em seu Art. 225:

“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”. (BRASIL: 1988)

Essa forma plural de se pensar o direito, não mais isolando as ramificações, tampouco hierarquizando-as, aproximou sobremaneira essas temáticas, fazendo com que caminhem de forma harmônica, deduzindo-se sobre elas, um pensamento coletivo, que é, indiscutivelmente, o que se pensa quando se gera uma discussão em torno do direito de vizinhança e sua necessidade constante de bem-estar e respeito aos pilares de sua existência, que serão melhor estudados alhures.

O direito urbanístico, tratado por muito tempo como célula dentro do organismo, direito municipal, é conceituado pela doutrina de H. L. Meirelles, como sendo: "o ramo do direito público destinado ao estudo e formulação dos princípios e normas que devem reger os espaços habitáveis, no seu conjunto cidade-campo". (Meirelles: 2007, p. 513).

A autonomia desse ramo do direito e seu potencial científico acabara encontrando repouso no encorajamento advindo da doutrina de J. A. Silva, que preleciona:

Considera-se uma disciplina juridicamente autônoma quando corresponde a um conjunto sistematizado de princípios e regras que lhe dão identidade, diferenciando-a das demais ramificações do Direito (MELLO: 2001).

Com essa definição, desprovida de qualquer relação subordinativa a outra ramificação científica do direito, nós conseguimos coadunar, de maneira quase que simbiótica, a necessidade de que o direito de vizinhança seja estudado com parâmetros do direito urbanístico, sendo totalmente verdadeira, a recíproca dessa conclusão.

T. Mukay, citando, H. L. Meirelles, descreve de maneira muito lúcida essa relação aproximada entre as duas vertentes ora abordadas:

“Na repartição da cidade e das áreas urbanizáveis segundo a sua precípua destinação de uso e ocupação do solo”, observando que ele estabelece, “normalmente, as áreas residenciais, comerciais, industriais e institucionais; delimita os locais de utilização específica; dispõe sobre construção e usos admissíveis; ordena a circulação, o trânsito e o tráfego no perímetro urbano, disciplina as atividades coletivas ou individuais que de qualquer modo afetem a vida na cidade”. (MEIRELLES, apud MUKAI: 2008, p. 341.)

Não há dúvidas quanto à necessidade do estudo do direito de vizinhança, levando-se em consideração a importância e o relevo que são empregados pelo direito urbanístico e sua categoria de modelo especialista no pensamento organizacional das cidades, não como meras estruturas, mas como organismos amparados pelo desenho constitucional, no que tange ao exercício do direito fundamental da propriedade, encarado com a necessidade de respeito também ao viés protetivo e desenvolvedor do direito ambiental.

4 MEDIDAS PROCESSUAIS DE REGULAÇÃO DO DIREITO DE VIZINHANÇA, SOB O ESPEQUE DO DIREITO CIVIL, AMBIENTAL E URBANÍSTICO

Não obstante a existência de diversas medidas de processamento de feitos combativos ao uso inadequado do direito de propriedade, aplicáveis também ao direito de vizinhança, máxime na parte alusiva ao direito de construir, observaremos no trabalho em epígrafe, três dessas medidas, com enfoque na Ação de Nunciação de Obra Nova, como já dito anteriormente, por uma questão de delimitação temática.

4.1 Ação Demolitória

É bem possível que seja, a ação demolitória, a mais severa das medidas apresentáveis à solução de uma demanda que diga respeito ao mau uso da propriedade, uma vez que, em se tratando de direito de construir, que se perfaz como uma das imposições mais descritivas do direito de propriedade, enxergado na sua essência provinciana, sem a perspectiva da função social, suscitar a derrubada de um edifício ou de uma simples construção, demanda uma motivação suficiente para a tomada da discutida providência.

Em ocorrendo situação que denote a necessidade de solução, quando não mais cabível a promoção de outra medida, como, por exemplo, a ação de nunciação de obra nova, a doutrina assim prescreve que: “concluída ou praticamente concluída a obra, não cabe mais a ação de nunciação (...) Se for o caso, cabe a ação demolitória” (NEGRÃO: 2013).

É medida extremada, mas necessária, quando não há mais a possibilidade cautelar de evitar maiores danos ao vizinho lesado, denotando a existência de um prejuízo, que não seria possível ser reparado com o pagamento de uma simples indenização.

Obviamente que a chegada até esse nível de consequência, careceria de passar por todo um procedimento, concedido o direito de contraditório e ampla defesa, observado o respeito ao devido processo legal.

4.2 Ação de Dano Infecto

Essa medida sugere ser uma das mais usuais na solução dos conflitos de direito de vizinhança, aplicável às questões ligadas ao direito de construir, sendo suscetível, é bom que se ressalte, de utilização em casos que importem situações desconfortáveis relacionadas à saúde, à segurança e ao sossego do vizinho.

É costumeiramente utilizada para inibir a poluição sonora provocada por vizinho que, poderia, por exemplo, construir ambiente típico de casa de shows, com o intuito de provocação abusiva de barulho em momentos de “lazer” e “festividade”, aplicável também em casos de utilização insalubre da propriedade, como, por exemplo, a construção de pocilgas em áreas urbanas ou criatórios de outros tipos de animais, que pudessem pôr em risco a incolumidade dos vizinhos.

Ainda que embasada para fins de inibição do direito de construir, com maior precisão deduzida no Art. 1.280 do Código Civil, se constitui como sendo ação voltada à obrigação de não-fazer, respaldada como medida de tutela acautelatória. Assim entende a doutrina:

“A ação de dano infecto encontra sua estrutura também nos artigos 554 e 555 do Código anterior. O artigo 1.277 é genérico e diz respeito a qualquer nocividade ocasionada ao vizinho. O artigo 1.280 é exclusivo da relação edilícia. Essas situações têm por pressuposto a futuridade de um dano. Dano iminente. Não o dano já ocorrido, mas a possibilidade e potencialidade de vir a ocorrer (Venosa, p, 288).”

Nada obsta que a ação de dano infecto seja cumulada com pedido reparatório, se evidenciada a ocorrência de prejuízo, tanto na parte patrimonial, quanto na esfera extrapatrimonial. Assim indica a jurisprudência pátria:

Indenização – Danos morais – Excesso de ruídos – (...) – Dano configurado – Quantum indenizatório (...) A perturbação ao sossego é fato suficiente para causar dano moral, prejudicando a paz e o descanso do cidadão e resultando em aborrecimentos e desconforto à vizinhança

(...) (TJMG. Ap. Cív. 1.0145.07.378752-8/001. Rel. Des. Evangelina Castilho Duarte. 14a. Câm. Cível, julg. 10.07.2008). ”

Ainda que seja medida protetiva ao direito de vizinhança, a ação de dano infecto também se enquadra em medida organizacional das questões urbanísticas, aliadas a demandas de caráter ambiental, funcionando como articulação do campo processual voltada ao exercício regular do direito de propriedade.

4.3 Ação de Nunciação de Obra Nova

Encontramos nessa ação, uma medida extremamente interessante a fomentar o cumprimento das questões vinculadas ao direito de vizinhança, possuindo na sua essência, uma natureza amplamente urbanística, sendo irrefutável a sua atuação no campo ambiental da seara jurídica, sem, contudo, descartar a sua atuação em defesa da ordem administrativa, capitaneada pelos princípios erigidos em nossa Carta Magna.

A Ação de Nunciação de Obra Nova, que é muito mais conhecida na laicidade como Embargos à Obra, encontrava disciplina no revogado Código de Processo Civil de 1973, mais precisamente no Art. 934 e ss. Não que devamos usar o revogado código para embasar sua existência, mas é fato que o Código de Processo Civil vigente, preferiu ignorar um modelo próprio de procedimento para a Ação de Nunciação de Obra Nova, levando-a ao campo das ações, que por falta de especialidade procedimental, são processadas no rito comum, previsto no Art. 335 e ss. do CPC em vigor.

Muito embora saibamos, de todo o cotejo de otimização das normas processuais e o intuito de preterir a forma em favor do mérito, o legislador, entendemos da maneira mais humilde possível, tomou a decisão equivocada ao abolir o rito especial aplicável à Ação de Nunciação de Obra Nova, que, diga-se de passagem, face a sua peculiaridade, mesclava momento conciliativos com ocasiões coercíveis, antecipando a ordem jurídica, antes da tomada de medidas mais drásticas, como a própria demolição, já comentada alhures.

Ressalte-se com muita ênfase, que ainda que tenha sido abolido o rito procedimental especial para a mencionada ação, não houve abolição da Ação de Nunciação de Obra Nova, que, diga-se de passagem, é citada no Art. 47 do Código de Processo Civil, o que dá a devida dimensão de seu possível aproveitamento prático.

Inobstante, a inexistência de um procedimento próprio, a ação de nunciação de obra nova, permanece sendo uma medida eficaz para proteger a relação de vizinhança, o direito de posse e propriedade e também no tocante aos regulamentos administrativos, ocasionalmente desrespeitados, o que traz à baila, a pertinência do direito ambiental e urbanístico.

Ainda é preciso ressaltar, que, em utilização ao direito comparado, não vemos óbice para a utilização do modelo previsto no antigo diploma, para uma melhor condução da ação de nunciação de obra nova, tanto na questão pertinente ao direito civil e suas peculiaridades já

apontadas, quanto na questão do direito administrativo e a inobservância aos regulamentos de natureza pública quanto ao direito de construção.

A notificação feita de forma extrajudicial, que antecede o ajuizamento da ação processual, também é aceitável, face a falta de qualquer impeditivo, muito embora possa ser argumentado que não tem mais o condão de interromper o ato de construção, como ocorria outrora.

Importa ressaltar que, muito embora, a ação de nunciação de obra nova seja um mecanismo aplicável ao direito de vizinhança, mister se faz lembrar que a preocupação com a questão urbanística e ambiental também são preconizadas pela ação, que muito se fundamenta, em normas municipais, de acordo com as peculiaridades de cada localidade, sem perder, contudo, sua eficiência quanto à organização dos direitos retro mencionados.

A efetividade prática desse instrumento processual é atestada pela jurisprudência de nossos tribunais, conforme se vê no julgado citado infra, exarado pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais:

Ementa: Apelação cível. Nunciação de obra nova. Construção de segundo pavimento sem prévia licença do poder público municipal. Notificação para sanar a irregularidade não atendida. Embargo. Presença dos requisitos. Demolição. Possibilidade. Precedentes. Assistência judiciária. Deferimento do pedido. Sentença parcialmente reformada no reexame necessário. - A edificação sem licença prévia do Poder Público Municipal autoriza a Administração a adotar as providências necessárias para impedir a sua continuação, o que inclui a demolição da construção irregular. (APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0079.10.056973-4/001 - Comarca de Contagem - 1º Apelante: José dos Anjos de Souza Passos - 2º Apelante: Município de Contagem - Apelado: José dos Anjos de Souza Passos, Município de Contagem - Relator: DES. BARROS LEVENHAGEN)

Portanto, seja na proteção à boa vizinhança, seja no cumprimento de normas administrativas voltadas ao direito ambiental e urbanístico, são absolutamente pertinentes as medidas processuais, tanto na busca de uma solução pacífica, quanto no uso da imperatividade como medida solucionadora de eventuais enteveros nas discutidas searas.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A discussão lançada na problemática do presente trabalho, faz com que a abordagem possa se deter à elucidação de vários conceitos sobre as questões concernentes ao direito de vizinhança, estabelecendo direcionamentos, inicialmente, perfilados sob à ótica da Constituição Federal e Código Civil vigente, mas sem deixar de contextualizar sua possível incidência em conjunto com o direito ambiental e também com o direito urbanístico, num demonstrativo acerca da plausibilidade de disciplinamento jurídico, desprovido de hierarquização, onde todos os assuntos adquirem seu valor e atuam de maneira integrativa e harmônica, com o propósito de apresentar medidas de solução para hipotéticas situações derivadas da relação de vizinhança e o mau uso dos direitos atinentes a ela.

Os objetivos propostos, enfatizam a possibilidade de especificação dos diversos conteúdos resultantes do direito de vizinhança, com a devida abordagem, especificando em cada um, a necessidade de se exercer de maneira responsável o seu direito, sem que isso traga prejuízos a outrem, que nesse caso seria o vizinho, contíguo ou não.

A textualização trazida com o auxílio dos arrimos históricos, consegue estabelecer as raízes de ideias resultantes do direito de vizinhança, procurando esclarecer, de maneira muito mais enfática, quando seus contornos passam a ser configurados.

Nos capítulos subsequentes, resta patente que a metodologia alicerçada no referencial bibliográfico, agindo de forma dedutiva, permitiu que discutíssemos a contento, cada uma das particularidades empregadas ao direito de vizinhança e também fazendo uma correlação de seu interesse em dialogar com outras temáticas, pelo que alinhamos esse pensamento ao mesmo encontrado nas argumentações produzidas no direito ambiental, passando também pelo direito urbanístico.

Face as muitas modificações de aplicação de uma estratégia administrativa no que concerne às questões de cunho ambiental, o direito se apresenta como ferramenta de possibilidades amplas no intuito de trazer à sociedade um cotejo razoável de soluções para as mais diversificadas situações, máxime às que se desenvolvam nas relações mais complexas do convívio social, ainda que a retórica de um direito de propriedade, calcado em uma estratégia de administração jurídica no âmbito ambiental, capaz de levar, em *ultima ratio*, ao judiciário, as situações que não possam ser dirimidas pelos instrumentos técnicos e administrativos, face à coercibilidade das ciências jurídicas para providências como as que se apresentam no texto, ora trabalhado.

Finalmente, o presente trabalho entende ser amplamente possível, mediante a utilização de medidas de cunho processual, garantir que o direito de propriedade, enxergando na individualidade, possa colocar em xeque a concepção entranhada na Constituição Federal, que entende ser fundamental, o direito de propriedade, mas que carece também de ser praticado pensando no coletivo, com o devido respeito que sua função social merece, ainda que para isso, precisemos nos valer de efetivas e coercíveis ações, que visem dar suporte ao exercício equânime dos direitos surgidos na relação de vizinhança, em especial.

7 REFERÊNCIAS

- ANTUNES, Paulo de Bessa. Direito ambiental. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008;
- BRASIL. Código civil. 3. ed.; São Paulo: Saraiva, 2019.
- BRASIL. Constituição Federal. Brasília: Senado Federal, 1988.
- BRASIL. Superior tribunal de justiça; Recurso Especial nº 316.336/MS;
- TJMG. Ap. Cív. 1.0145.07.378752-8/001. Rel. Des. Evangelina Castilho Duarte. 14a. Câm. Cível, julg. 10.07.2008.
- DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. v.5. 23. ed., São Paulo: Saraiva, 2007;
- DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro. v.5. 26. ed., São Paulo: Saraiva, 2011;
- FARIAS, C. C. de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. V.5.; 5 ed., Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.
- FARIAS, C. C. de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil. V.5.; 5 ed., Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: direito das coisas. v.5.; 5 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro: direito das coisas. v.4.; 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2015, p. 361;
- MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro. 30. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2005.
- MEIRELLES, Hely Lopes. Direito municipal brasileiro. 6.ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007;
- MELLO, Celso Antonio Bandeira de. Curso de direito administrativo. 13. ed., São Paulo: Malheiros, 2001;
- MESQUITA, Margarida Maria Moura. Função sócio-ambiental da propriedade privada urbana. 2009. 127 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2009, p. 03; 57;
- MUKAI, Toshio. Direito Urbano e Ambiental. 3. ed. Belo Horizonte: Editora Fórum, 2006.
- NADER, Paulo. Curso de direito civil: direito das coisas. v.4., Rio de Janeiro: Forense, 2006;
- NEGRÃO, THEOTÔNIO; et al. Código de processo civil e legislação processual em vigor, 45. ed., São Paulo: Saraiva, 2013, p. 1.008;
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. v.1, 18. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1997.



RODRIGUES, Silvio apud WOLKMER, Antonio Carlos. Fundamentos de História do Direito. 5. ed.; Belo Horizonte: Del Rey, 2010.

SILVA, José Afonso da. Direito urbanístico brasileiro. 2ª ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2004;

VENOSA, Silvio de Salvo. Direito Civil: direitos reais. v. 5.; 9. ed. São Paulo: Atlas, 2009.