

# Direitos de Vizinhança no Código Civil - Teoria e Jurisprudência para Concursos

## Descrição

Os direitos de vizinhança constituem um dos temas mais cobrados em concursos públicos na área do direito civil, especialmente para carreiras jurídicas. Regulamentados no Capítulo V do Código Civil (artigos 1.277 a 1.313), esses direitos estabelecem as regras de convivência entre proprietários ou possuidores de imóveis contíguos.

### Princípios Fundamentais:

- **Função social da propriedade:** O direito de propriedade não é absoluto
- **Boa-fé objetiva:** Padrão de conduta esperado nas relações de vizinhança
- **Proporcionalidade:** Balanceamento entre direitos conflitantes
- **Solidariedade social:** Tolerância recíproca entre vizinhos

• **ATENÇÃO PARA CONCURSOS:** As questões frequentemente abordam os limites da tolerância, responsabilidade civil e prazos prescricionais.

## Do Uso Anormal da Propriedade

### Conceito e Fundamento Legal

O artigo 1.277 estabelece o núcleo central dos direitos de vizinhança: *“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.”*

### Elementos essenciais:

1. **Sujeitos ativos:** Proprietário ou possuidor
2. **Interferências:** Devem ser prejudiciais
3. **Bem jurídico protegido:** Segurança, sossego e saúde
4. **Nexo causal:** Entre o uso da propriedade vizinha e o dano

### Critérios de Aferição (Art. 1.277, parágrafo único)

O legislador estabeleceu critérios objetivos para determinar o uso anormal:

- **Natureza da utilização:** Atividade desenvolvida
- **Localização do prédio:** Zona residencial, comercial, industrial
- **Normas de zoneamento:** Regulamentos administrativos
- **Limites ordinários de tolerância:** Padrão médio da vizinhança

• **DICA DE PROVA:** Memorize que a análise **contextual** é o que é tolerável em zona industrial pode ser intolerável em zona residencial.

## Interesse Público como Excludente (Art. 1.278)

Quando as interferências forem justificadas por interesse público, não prevalece o direito do vizinho de fazer cessar as atividades, mas surge o direito à **indenização cabal**.

### Exemplos práticos:

- Construção de aeroporto
- Instalação de hospital público
- Obras de infraestrutura urbana

## Redução Superveniente das Interferências (Art. 1.279)

Mesmo quando o vizinho é obrigado a tolerar as interferências por decisão judicial, pode exigir sua redução ou eliminação quando estas se tornarem possíveis através de avanços tecnológicos ou outras circunstâncias.

## Responsabilidade por Ruína (Art. 1.280)

O proprietário pode exigir:

1. **Demolição** do prédio que ameaça ruína
2. **Reparação** adequada
3. **Caução** pelo dano iminente

• **IMPORTANTE:** Este direito independe de culpa é responsabilidade objetiva baseada no risco.

## Garantias em Obras (Art. 1.281)

Quando alguém tem direito de fazer obras no prédio vizinho, o proprietário pode exigir garantias contra prejuízos eventuais em caso de dano iminente.

## Das Árvores Limítrofes

### Propriedade Comum (Art. 1.282)

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

**Presunção relativa (juris tantum)** admite prova em contrário.

## Direito de Corte (Art. 1.283)

O proprietário pode cortar raízes e ramos que ultrapassem a estrema do prédio, limitado ao plano vertical divisório.

• **PEGADINHA DE PROVA:** Não pode cortar além do plano divisório, mesmo que seja para facilitar a operação.

## Frutos Caídos (Art. 1.284)

Frutos que caem naturalmente no terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, desde que seja propriedade particular.

## Da Passagem Forçada

### Requisitos (Art. 1.285)

Para configurar a passagem forçada são necessários:

1. **Prédio encravado:** Sem acesso a via pública, nascente ou porto
2. **Indenização cabal:** Pagamento integral dos prejuízos
3. **Constrangimento do vizinho:** Obrigação legal

### Critério de Escolha do Prédio Serviente (Art. 1.286)

O constrangimento recai sobre o vizinho cujo imóvel é **mais natural e facilmente se prestar a passagem**.

### Alienação Parcial (Art. 2.022 e 2.023)

Hipóteses especiais:

- **Art. 2.022:** Alienação que gere encravamento o alienante deve tolerar a passagem
- **Art. 2.023:** Preexistência de passagem por imóvel vizinho o mantem-se a situação anterior

• **ATENÇÃO:** Estas regras visam evitar o enriquecimento sem causa e a criação artificial de encaves.

## Da Passagem de Cabos e Tubulações

### Requisitos (Art. 1.286)

1. **Serviços de utilidade pública**

2. **Impossibilidade ou onerosidade excessiva** de outra solução
3. **Indenização** incluindo desvalorização da área remanescente
4. **Benefício de proprietários vizinhos**

## Direitos do Proprietário Onerado (Parágrafo Único e Art. 1.287)

- Exigir instalação menos gravosa
- Solicitar remoção para outro local (à sua custa)
- Exigir obras de segurança em caso de grave risco

## Das Águas

### Águas Naturais – Prédio Superior e Inferior (Art. 1.288)

**Regra geral:** O dono do prédio inferior é **obrigado** a receber águas que correm naturalmente do superior.

**Limitações:**

- Não pode embasar o fluxo natural
- Condição natural do prédio inferior não pode ser agravada por obras do superior

• **LEMBRETE:** Esta é uma **servidão legal** – independe de acordo entre as partes.

### Águas Artificiais (Art. 1.289)

Quando águas são artificialmente conduzidas ao prédio superior:

- Dono do inferior pode reclamar desvio
- Ou exigir indenização pelo prejuízo
- **Deduz-se o benefício obtido**

### Direito de Nascente (Art. 1.290)

O proprietário de nascente:

- Satisfaz primeiro suas necessidades
- Não pode impedir curso natural das águas remanescentes

### Poluição das Águas (Art. 1.291)

**Águas indispensáveis às primeiras necessidades: Proibição absoluta** de poluição

**Demais águas:** Se poluir, deve:

- Recuperar as Águas, ou
- Ressarcir os danos se não for possível

## Direito de Represamento (Art. 1.292)

O proprietário pode construir barragens, açudes e obras de represamento, mas se invadir prédio alheio, deve indenizar o dano sofrido, **deduzido o benefício obtido**.

## Aquedutos (Arts. 1.293 a 1.296)

**Direito de aqueduto:** Construir canais através de prédios alheios mediante indenização prévia para:

- Águas indispensáveis às primeiras necessidades
- escoamento de águas superficiais
- Drenagem de terrenos

**Condições:**

- Não causar prejuízo considerável à agricultura e indústria
- Menor prejuízo possível aos proprietários
- Canalização subterrânea em áreas edificadas (Art. 1.296)

**Preferência:** Proprietários dos imóveis atravessados pelo aqueduto (Art. 1.296, parágrafo único)

## Dos Limites Entre Prédios e do Direito de Tapagem

### Direito de Cercar (Art. 1.297)

O proprietário tem direito de **cercar, murar, valar ou tapar** seu prédio e pode **constranger o confinante** a proceder com ele :

- Demarcação entre prédios
- Avivamento de rumos apagados
- Renovação de marcos destruídos

**Repartição de despesas:** Proporcionalmente entre os interessados.

### Presunções sobre Elementos Divisórios (Art. 1.298)

**Presunção relativa:** Muros, cercas e tapumes divisórios presumem-se pertencer a **ambos os proprietários confinantes**.

**Obrigações:** Concorrer em partes iguais para construção e conservação, conforme costumes locais.

## Proteção de Marcos Naturais (Art. 1.297)

Sebes vivas, Árvores ou plantas que servem de marco divisório sã podem ser cortadas ou arrancadas **de comum acordo**.

## Limites Confusos (Art. 1.298)

Ordem de preferência para determinação:

1. Posse justa
2. Divisão em partes iguais
3. Adjucação a um, mediante indenização ao outro

• **IMPORTANTE PARA PROVA:** Memorize esta ordem hierárquica a frequentemente cobrada.

## Do Direito de Construir

### Princípio Geral (Art. 1.299)

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

Limitações:

- Direitos de vizinhança (Código Civil)
- Regulamentos administrativos (leis de zoneamento, código de obras)

### Águas Pluviais (Art. 1.300)

**Proibição:** Construir de forma que o prédio despeje águas diretamente sobre o vizinho.

### Distâncias para Janelas (Art. 1.301)

**Regra geral:** É defeso abrir janelas, eirado, terraço ou varanda a **menos de metro e meio** do terreno vizinho.

Exceções:

- **Art. 1º:** Janelas perpendiculares ou que não incidam sobre linha divisória: **75 centímetros**
- **Art. 2º:** Aberturas para luz/ventilação: até 10cm a 20cm, a mais de 2 metros de altura

### Súmula 414 do STF

â??NÃ£o se distingue a visÃ£o direta da oblÃqua na proibiÃ§Ã£o de abrir janela, ou fazer terraÃ§o, eirado, ou varanda, a menos de metro e meio do prÃ©dio vizinho.â?•[ref:21,22,24]

â?• **ATENÃ?O:** Esta sÃmula ainda Ã© aplicÃvel ao CÃdigo Civil atual, pois o critÃrio nÃo mudou.

### SÃmula 120 do STF

â??Parede de tijolos de vidro translÃcido pode ser levantada a menos de metro e meio do prÃ©dio vizinho, nÃo importando servidÃo sobre ele.â?•[ref:30,31,33]

### Prazo Decadencial (Art. 1.302)

**Prazo: Ano e dia** apÃs conclusÃo da obra para exigir desfazimento de janela, sacada, terraÃ§o ou goteira.

**Efeitos do decurso do prazo:**

- Vizinho nÃo pode mais exigir demoliÃ§Ã£o
- NÃo pode edificar sem observar distÃncias legais
- NÃo pode impedir escoamento de Ãguas da goteira

**Aberturas para luz:** Vizinho pode a **todo tempo** construir, mesmo vedando a claridade (parÃgrafo Ãnico).

### Zona Rural (Art. 1.303)

**DistÃncia mÃnima: 3 metros** do terreno vizinho para edificaÃµes.

### ConstruÃ§Ã£o em Cidades com Alinhamento (Art. 1.304)

Nas cidades com edificaÃ§Ã£o adstrita a alinhamento, permite-se **madeiramento na parede divisÃria** do prÃ©dio contÃguo, desde que:

- Parede suporte a nova construÃ§Ã£o
- Pague **metade do valor** da parede e do chÃo correspondentes

### ConstruÃ§Ã£o de Parede DivisÃria (Art. 1.305)

O confinante que primeiro construir pode assentar parede divisÃria atÃ **meia espessura** no terreno contÃguo, mantendo direito a receber meio valor se o vizinho travejar.

**CauÃ§Ã£o:** Se parede nÃo tem capacidade para travejamento, o vizinho deve prestar cauÃ§Ã£o pelos riscos (parÃgrafo Ãnico).

## Parede Meia (Art. 1.306)

### Direitos do condômino:

- Utilizar at 1/2 meio da espessura
- Não pôr em risco segurança ou separação
- Avisar previamente sobre obras

### Limitações:

- Não fazer armários sem consentimento se houver correspondentes do lado oposto

## Alteamento de Parede (Art. 1.307)

### Regras:

- Qualquer confinante pode altear
- Arca com todas as despesas
- Se vizinho adquirir metade da parte aumentada: **metade das despesas**

## Proibições Específicas (Art. 1.308)

### Vedado encostar a parede divisória:

- Chaminés
- Fogões
- Fornos
- Aparelhos ou depósitos que produzam infiltrações/interferências

**Exceção:** Chaminés ordinárias e fogões de cozinha

## Proteção de Águas (Arts. 1.309 e 1.310)

**Art. 1.309:** Proíbe construções que poluam ou inutilizem água de poço/nascente alheia preexistente.

**Art. 1.310:** Proíbe escavações/obras que tirem água indispensável às necessidades normais do vizinho.

## Segurança nas Construções (Art. 1.311)

Obras que possam provocar desmoronamento ou comprometer segurança sã podem ser executadas **após obras acatelas**.

**Responsabilidade:** Mesmo com obras acatelas, subsiste direito a ressarcimento.

## Sanções (Art. 1.312)

Violação das proibições acarreta:

- Demolição obrigatória
- Perdas e danos

## Direito de Ingresso no Prédio Vizinho (Art. 1.313)

Hipóteses de ingresso obrigatório:

1. **Uso temporário** para reparação, construção, limpeza de casa ou muro divisório
2. **Apoderar-se de coisas** próprias, inclusive animais

Condições:

- **Prévio aviso**
- **Finalidade específica**
- **Direito a ressarcimento** se houver danos

**Extensões** (Art. 1.314): Limpeza de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços, nascentes e muro de cerca viva.

## Aspectos Processuais e Jurisprudenciais

### Responsabilidade Civil

Conforme jurisprudência consolidada, a **responsabilidade civil pelos danos de vizinhança é objetiva**. A obrigação de indenizar independe da culpa, bastando a comprovação do nexo de causalidade. [ref:1,5]

**Elementos da responsabilidade:**

1. Uso anormal da propriedade
2. Dano ao vizinho
3. Nexo causal
4. Ausência de excludentes

### Limites de Tolerância

A jurisprudência reconhece que as relações de vizinhança trazem à sua essência um limite de tolerância, uma margem de incômodo imposta a quem vive em sociedade. Contudo, o abuso do direito de propriedade caracteriza-se quando ultrapassados os limites ordinários de tolerância. [ref:2]

## Quadro Resumo das Principais Regras

Situação	Regra	Observação
Janelas gerais	1,5m do terreno vizinho	Súmula 414 STF não distingue visão direta/obliqua
Janelas perpendiculares	75cm do terreno vizinho	Não incidindo sobre linha divisória
Aberturas luz/ventilação	10cm a 20cm, 2m altura	Não se aplicam restrições de distância
Prazo para impugnação	Ano e dia da conclusão	Prazo decadencial
Zona rural	3m do terreno vizinho	Qualquer edificação
Tijolos de vidro	Sem restrição de distância	Súmula 120 STF
Águas naturais	Superior a Inferior	Obrigatório receber
Passagem forçada	Indenização cabal	Princípio que mais facilmente se prestar

## Observações Finais para Concursos

### Temas mais cobrados:

1. Critérios do uso anormal da propriedade
2. Distâncias para construção (especialmente janelas)
3. Direitos às Águas
4. Passagem forçada
5. Limites entre prédios
6. Prazos decadenciais

### Dicas importantes:

- Decore as súmulas 120 e 414 do STF
- Memorize as distâncias: 1,5m (regra), 75cm (perpendicular), 3m (zona rural)
- Atenção aos prazos: ano e dia • Decadencial
- Responsabilidade objetiva nos danos de vizinhança
- Critério contextual para uso anormal (natureza + localização + normas + tolerância)

• **PEGADINHA COMUM:** Não confundir metros com centímetros nas distâncias para construção • questão frequente em provas!

### Data de criação

09/03/2025

### Autor

admin