

DIREITOS DE VIZINHANÇA: ASPECTOS TEÓRICOS E PRÁTICOS

Descrição

Os direitos de vizinhança constituem um conjunto de normas do Código Civil brasileiro que estabelecem limitações ao exercício da propriedade em razão da proximidade entre imóveis contíguos. Não se trata de restrições impostas por servidão ou por outro direito real limitado, mas sim de **limitações legais intrínsecas ao próprio direito de propriedade**, decorrentes da necessidade de coexistência harmônica entre vizinhos.

A fundamentação teórica desses direitos encontra-se no princípio da **função social da propriedade** (art. 5º, XXIII, da Constituição Federal), que exige que o exercício do direito de propriedade não prejudique terceiros. Como leciona a doutrina majoritária, a propriedade, embora conferindo poderes amplos ao titular, não é absoluta, devendo respeitar os direitos da coletividade e dos proprietários vizinhos.

Do Uso Anormal da Propriedade (Arts. 1.277 a 1.281)

Fundamento e Conceito

O art. 1.277 estabelece a cláusula geral do uso anormal da propriedade, consagrando o direito do proprietário ou possuidor de fazer cessar as **interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde** dos que habitam seu prédio, quando provocadas pela utilização de propriedade vizinha.

Note-se que a norma protege três bens jurídicos fundamentais:

- **Segurança:** relacionada à integridade física do imóvel e de seus ocupantes
- **Sossego:** relacionado ao conforto acústico e à tranquilidade
- **Saúde:** relacionada às condições ambientais e sanitárias

Critérios de Aferição da Normalidade

O parágrafo único do art. 1.277 estabelece os critérios objetivos para determinar se uma interferência é ou não tolerável:

1. **Natureza da utilização:** deve-se considerar o tipo de atividade exercida no imóvel (residencial, comercial, industrial)
2. **Localização do prédio:** a análise deve considerar se o imóvel está em zona urbana ou rural, residencial ou comercial
3. **Normas de zoneamento:** devem ser observadas as leis municipais que disciplinam o uso e ocupação do solo

4. **Limites ordinários de tolerância:** padrão objetivo que varia conforme os costumes locais e a sensibilidade média da população

OBSERVAÇÃO IMPORTANTE: A doutrina e jurisprudência adotam a **teoria da relatividade** no uso da propriedade. O que é considerado uso anormal em determinado contexto pode ser normal em outro. Por exemplo, barulhos industriais são toleráveis em zona industrial, mas não em zona estritamente residencial.

A jurisprudência do STJ tem reconhecido situações diversas como uso anormal da propriedade, incluindo poluição sonora excessiva, emissão de odores fétidos, infiltrações constantes, vibrações que comprometem a estrutura dos imóveis vizinhos, entre outros.

Interesse Público e Indenização (Art. 1.278)

O art. 1.278 estabelece uma importante exceção ao direito de fazer cessar as interferências: quando estas forem justificadas por **interesse público**, o vizinho não poderá exigir sua cessação, mas terá direito a **indenização cabal**.

Exemplos práticos incluem: construção de estrada, ferrovia, aeroporto, estação de tratamento de esgoto, posto de saúde, escola pública. Nestes casos, embora o interesse coletivo prevaleça sobre o interesse particular, o proprietário prejudicado não pode suportar sozinho o ônus da atividade de interesse público, fazendo jus à compensação financeira.

ATENÇÃO: A indenização deve ser **cabal**, isto é, completa, abrangendo tanto os danos emergentes (prejuízos efetivos) quanto os lucros cessantes (o que razoavelmente se deixou de ganhar).

Redução ou Eliminação Posterior (Art. 1.279)

Mesmo nas hipóteses em que, por decisão judicial, as interferências devam ser toleradas em razão do interesse público, o art. 1.279 assegura ao vizinho o direito de exigir a **redução ou eliminação** dessas interferências quando se tornarem possíveis, por exemplo, mediante avanços tecnológicos ou adoção de medidas mitigadoras.

Este dispositivo concretiza o princípio da **progressividade na proteção ambiental** e demonstra que a tolerância imposta não é definitiva e imutável.

Ruína Iminente e Caução (Arts. 1.280 e 1.281)

Os arts. 1.280 e 1.281 disciplinam situações de **risco iminente**:

Art. 1.280: Trata da ruína do prédio vizinho. O proprietário ou possuidor pode exigir:

- A demolição do prédio em ruína
- A reparação do prédio
- Prestação de caução pelo dano iminente

Art. 1.281: Refere-se às obras realizadas por terceiros no prédio vizinho. Havendo direito de alguém fazer obras no prédio vizinho (por exemplo, em razão de contrato de locação, comodato ou prestação de serviços), o proprietário do prédio contíguo pode exigir garantias contra eventuais prejuízos.

PONTO CRUCIAL: A expressão “dano iminente” significa que o risco deve ser concreto e atual, não sendo suficiente um risco meramente abstrato ou hipotético.

Das Árvores Limítrofes (Arts. 1.282 a 1.284)

Árvore na Linha Divisória (Art. 1.282)

Quando o tronco da árvore estiver exatamente na linha divisória entre dois prédios, presume-se que ela pertence em **condomínio** aos dois proprietários confinantes. Trata-se de **presunção juris tantum** (relativa), admitindo prova em contrário.

OBSERVAÇÃO: A expressão “tronco” deve ser interpretada de forma rigorosa. Se o tronco estiver totalmente dentro de um dos terrenos, ainda que os galhos avancem sobre o outro, a árvore pertence exclusivamente ao proprietário do terreno onde está o tronco.

Raízes e Ramos Invasores (Art. 1.283)

O art. 1.283 confere ao proprietário do terreno invadido o **direito de cortar** as raízes e ramos que ultrapassarem a estrema (limite) do prédio, até o plano vertical divisório, sem necessidade de autorização do vizinho ou de intervenção judicial.

Este direito decorre do princípio de que ninguém pode ser obrigado a suportar invasões em sua propriedade. Trata-se de **exercício regular de direito**, não gerando obrigação de indenizar.

O corte deve ser feito até o plano vertical divisório, não sendo lícito avançar sobre o terreno vizinho para cortar partes da árvore que lá estejam. Caso seja necessário ingressar no terreno vizinho, deve-se aplicar o art. 1.313.

Frutos Caídos (Art. 1.284)

Os frutos que caem naturalmente de árvore do terreno vizinho pertencem ao **dono do solo onde caíram**, se este for de propriedade particular. Aplica-se aqui o princípio romano *accessio cedit principali* (o acessório segue o principal).

A norma refere-se apenas aos frutos que caem **naturalmente**. Se alguém derrubar ou colher os frutos fazendo-os cair propositalmente no terreno vizinho, não se aplica esta regra, podendo configurar esbulho ou furto.

Da Passagem Forçada (Art. 1.285)

Conceito e Requisitos

A passagem forçada, também denominada **caminho de necessidade** ou **servidão legal de passagem**, é o direito conferido ao proprietário do prédio que não tem acesso a via pública, nascente ou porto de **constranger o vizinho a dar-lhe passagem**, mediante pagamento de indenização.

Requisitos para a configuração do direito à passagem forçada:

1. **Prédio encravado:** sem acesso a via pública, nascente ou porto
2. **Necessidade absoluta:** não há outro meio de acesso
3. **Indenização cabal:** pagamento ao vizinho pelo uso de seu terreno

OBSERVAÇÃO CRÍTICA: O STJ tem reconhecido que não é apenas o **proprietário**, mas também o **possuidor** de imóvel encravado possui legitimidade para postular a passagem forçada. Essa interpretação extensiva decorre da natureza propter rem da obrigação e da função social da posse

Escolha do Vizinho Constrangido (Art. 1.285)

O Art. 1.285 estabelece que sofrerá o constrangimento o vizinho **cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem**. Critérios a serem observados:

- Menor extensão do trajeto
- Menor custo da obra
- Menor prejuízo ao prédio serviente
- Maior facilidade de execução

Alienação Parcial do Prédio (Arts. 2º e 3º)

Os Arts. 2º e 3º tratam de hipóteses especiais:

Art. 2º: Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, o proprietário da outra parte **deve tolerar a passagem**. Neste caso, a doutrina majoritária entende que **não há direito à indenização**, pois o encravamento decorreu de ato voluntário dos próprios interessados.

Art. 3º: Mesmo que antes da alienação existisse passagem através de imóvel vizinho, o proprietário deste não está constrangido a continuar fornecendo a passagem após o desmembramento. A passagem deve ser buscada através da parte alienada.

PONTO DE ATENÇÃO PARA CONCURSOS: A distinção entre encravamento natural (com direito à indenização) e encravamento artificial/voluntário (sem direito à indenização) é frequentemente cobrada em provas.

Da Passagem de Cabos e Tubulações (Arts. 1.286 e 1.287)

Serviço Administrativo e Utilidade Pública

O art. 1.286 regula a passagem de **cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública** (água, esgoto, energia elétrica, telefonia, gás, etc.) através de imóvel particular.

Requisitos cumulativos:

1. Serviços de **utilidade pública**
2. Em proveito de **proprietários vizinhos**
3. Impossibilidade ou onerosidade excessiva de outro trajeto
4. Pagamento de indenização que atenda também a **desvalorização da área remanescente**

OBSERVAÇÃO: A indenização deve contemplar não apenas o valor da faixa ocupada, mas também a eventual desvalorização da parte restante do imóvel em razão da restrição imposta.

Direitos do Proprietário Prejudicado (Parágrafo Único)

O parágrafo único do art. 1.286 confere ao proprietário prejudicado dois direitos:

1. Exigir que a instalação seja feita de **modo menos gravoso** ao prédio onerado
2. Exigir que, depois, seja **removida para outro local** do imóvel, à custa do beneficiário

Obras de Segurança (Art. 1.287)

Se as instalações oferecerem **grave risco**, o proprietário do prédio onerado pode exigir a realização de obras de segurança. Quem deve arcar com os custos? A questão é controversa na doutrina, mas prevalece o entendimento de que cabe ao titular da instalação, por força do disposto no art. 1.294, que manda aplicar o art. 1.286.

Das Águas (Arts. 1.288 a 1.296)

Águas Naturais (Art. 1.288)

O art. 1.288 consagra o **princípio da gravitação natural das águas**: o dono ou possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm **naturalmente** do superior.

Vedações importantes:

- O proprietário do prédio inferior **não pode** realizar obras que embarcem o

fluxo natural

- O proprietário do prédio superior **não pode** agravar a condição natural e anterior do prédio inferior por meio de obras **ATENÇÃO:** A palavra-chave "naturalmente" refere-se às águas pluviais e ao escoamento natural do terreno, sem intervenção humana.

Águas Artificiais (Art. 1.289)

Quando as águas forem **artificialmente** levadas ao prédio superior ou aã colhidas (por exemplo, por meio de canalização, desvio, represamento), o dono do prédio inferior pode:

1. Reclamar que se **desviem** as águas
2. Exigir **indenização** pelo prejuízo sofrido

O parágrafo único estabelece que da indenização serã deduzido o **valor do benefício obtido**. Por exemplo, se as águas artificiais também trouxeram benefícios ao prédio inferior (irrigação, fertilização), esse valor deve ser abatido do montante indenizatório.

Nascentes e Águas Pluviais (Art. 1.290)

O proprietário de nascente ou do solo onde caem águas pluviais não pode, após satisfazer suas necessidades de consumo, **impedir ou desviar** o curso natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores.

Este dispositivo harmoniza o direito de propriedade com o princípio da solidariedade, garantindo que todos os proprietários inferiores possam beneficiar-se das águas naturais.

OBSERVAÇÃO: A expressão "satisfeitas as necessidades de seu consumo" refere-se às necessidades ordinárias e razoáveis, não podendo o proprietário superior esgotar todo o curso d'água sob pretexto de satisfazer necessidades desproporcionais ou artificialmente criadas.

Poluição das Águas (Art. 1.291)

O art. 1.291 estabelece proteção especial às **águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida** (beber, cozinhar, higiene básica). O possuidor do imóvel superior:

- **Não pode** poluir essas águas essenciais
- **Deve recuperar** as demais águas que poluir
- **Deve ressarcir** os danos, se não for possível a recuperação ou desvio

Este dispositivo reflete a hierarquia constitucional do direito à água como direito fundamental implícito no art. 5º da Constituição Federal.

Represamento de Águas (Art. 1.292)

O proprietário tem direito de construir **barragens, açudes ou outras obras de represamento** em seu prédio. Contudo, se as águas represadas invadirem prédio alheio, o proprietário será **indenizado** pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido.

PONTO DE ATENÇÃO: O direito de construir barragens não é absoluto. Deve-se observar:

- Legislação ambiental (licenciamento)
- Direito dos proprietários inferiores às águas excedentes
- Direito à indenização em caso de invasão

Construção de Canais e Aquedutos (Arts. 1.293 a 1.296)

Direito de Canalização (Art. 1.293)

É permitido a qualquer pessoa, mediante **prévia indenização**, construir canais através de prédios alheios para:

1. Receber águas indispensáveis às **primeiras necessidades da vida**
2. **Escoamento** de águas superficiais ou acumuladas
3. **Drenagem** de terrenos

Desde que não cause prejuízo considerável à agricultura e à indústria.

O § 1º assegura ao proprietário prejudicado ressarcimento por danos futuros decorrentes de infiltração, irrupção ou deterioração das obras.

O § 2º estabelece que o proprietário prejudicado pode exigir que seja **subterrânea** a canalização que atravesse áreas edificadas, pátios, hortas, jardins ou quintais, preservando assim a estética e a funcionalidade desses espaços.

O § 3º determina que o aqueduto será construído de **modo a causar menor prejuízo** e às **expensas de seu dono**, a quem incumbem também as despesas de conservação.

Aplicação Subsidiária (Art. 1.294)

O art. 1.294 determina a aplicação ao direito de aqueduto das regras dos arts. 1.286 e 1.287, concernentes à passagem de cabos e tubulações, estabelecendo regime jurídico harmonizado.

Uso da Água do Aqueduto (Art. 1.295)

O art. 1.295 equilibra os interesses do dono do aqueduto e dos proprietários dos imóveis atravessados:

- Os proprietários podem **cercar os imóveis** e **construir sobre** o aqueduto
- Devem preservar a **segurança e conservação** do aqueduto
- Podem usar as águas do aqueduto para as **primeiras necessidades da vida**

Derivação de Águas Superfluas (Art. 1.296)

Havendo águas superfluas no aqueduto, outros podem canalizá-las, mediante pagamento de indenização aos proprietários prejudicados e ao dono do aqueduto.

O parágrafo único estabelece **preferência** aos proprietários dos imóveis atravessados pelo aqueduto, reconhecendo que estes já suportam o ônus da passagem.

Dos Limites Entre Prédios e do Direito de Tapagem (Arts. 1.297 e 1.298)

Direito de Cercar e Demarcar (Art. 1.297)

O art. 1.297 consagra o **direito de tapagem**, que compreende:

1. Direito de **cercar, murar, valar ou tapar** de qualquer modo o prédio
2. Direito de **constranger o confinante** a proceder com ele à demarcação
3. Direito de **aviventar rumos** apagados
4. Direito de **renovar marcos** destruídos ou arruinados

As despesas devem ser repartidas **proporcionalmente** entre os interessados.

ATENÇÃO: O § 1º estabelece presunção de **condomínio** sobre os muros, cercas e tapumes divisórios, sendo ambos os proprietários obrigados a concorrer, em **partes iguais**, para as despesas de construção e conservação, conforme os costumes locais.

O § 2º proíbe o corte ou arranque de sebes vivas, árvores ou plantas que servem de marco divisório, salvo **comum acordo** entre proprietários.

O § 3º determina que tapumes especiais (para impedir passagem de animais de pequeno porte ou outro fim específico) podem ser exigidos de **quem provocou a necessidade**, não estando o outro proprietário obrigado a concorrer para as despesas.

Limites Confusos (Art. 1.298)

Quando os limites são confusos e não há outro meio de determiná-los, o art. 1.298 estabelece a seguinte ordem de critérios:

1. **Posse justa**
2. **Divisão por partes iguais** (se não houver prova da posse)
3. **Adjucação a um deles mediante indenização** (se a divisão não for cômuda)

Do Direito de Construir (Arts. 1.299 a 1.313)

Liberdade de Construir e seus Limites (Art. 1.299)

O art. 1.299 estabelece o **princípio da liberdade de construir**: o proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver. Este direito, contudo, encontra dois limites expressos:

1. **Direito dos vizinhos** (arts. 1.300 a 1.313)
2. **Regulamentos administrativos** (leis de zoneamento, código de obras, posturas municipais)

Escoamento de Águas Pluviais (Art. 1.300)

O art. 1.300 veda que o proprietário construa de modo que seu prédio **despeje águas diretamente** sobre o prédio vizinho. Deve-se instalar calhas, rufos e condutores que direcionem as águas para o próprio terreno ou via pública.

PONTO DE ATENÇÃO: A vedação refere-se ao despejo direto. Não se pode impedir que, em dias de chuva muito forte, respingos atinjam o terreno vizinho, desde que não haja canalização dirigida para esse fim.

Abertura de Janelas e Vãos (Art. 1.301)

O art. 1.301 estabelece regras objetivas sobre distâncias mínimas:

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

§ 1º: Janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória (perpendiculares) ou janelas de ângulo podem ser abertas a menos de **setenta e cinco centímetros**.

§ 2º: Não se aplicam as restrições às **aberturas para luz ou ventilação** (não maiores de 10 cm de largura sobre 20 cm de comprimento), construídas a mais de **dois metros de altura** de cada piso.

SÓMULAS RELEVANTES:

Sómula 414 do STF: Não se distingue a visão direta da oblíqua na proibição de abrir janela, ou fazer terraço, eirado, ou varanda, a menos de metro e meio do prédio de outrem.

Esta súmula esclarece que tanto a visão frontal quanto a lateral estão sujeitas à mesma restrição de distância.

Sómula 120 do STF: Parede de tijolos de vidro translúcido pode ser levantada a menos de metro e meio do prédio vizinho, não importando servidão sobre ele.

A ratio decidendi desta súmula é que os tijolos de vidro translúcido não permitem visão nítida do interior do prédio vizinho, não violando, portanto, a privacidade que a norma visa proteger.

Prazo Decadencial e Tolerância Recíproca (Art. 1.302)

O art. 1.302 estabelece **prazo decadencial de ano e dia** após a conclusão da obra para que o proprietário exija que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre seu prédio.

Escoado o prazo, o vizinho não poderá:

- Exigir a demolição
- Edificar sem atender às restrições legais
- Impedir ou dificultar o escoamento das águas da goteira

Parágrafo único: Tratando-se de **vãos para luz** (aberturas para luz ou ventilação previstas no § 2º do art. 1.301), o vizinho pode, **a todo tempo**, levantar sua edificação ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade, pois não há direito adquirido a luz sobre o terreno alheio.

OBSERVAÇÃO CRÍTICA: A jurisprudência tem interpretado o prazo de ano e dia de forma rigorosa. O termo inicial é a **conclusão da obra** irregular, não a ciência pelo vizinho. A partir da conclusão, inicia-se automaticamente o prazo decadencial.

Construções na Zona Rural (Art. 1.303)

Na zona rural, não é permitido levantar edificações a menos de **três metros** do terreno vizinho. Esta distância maior justifica-se pela natureza dos imóveis rurais e pela necessidade de aceiros para prevenção de incêndios.

Travejamento em Cidade com Alinhamento (Art. 1.304)

O art. 1.304 aplica-se às cidades, vilas e povoados cuja edificação esteja adstrita a alinhamento (construções geminadas). Neste caso, o dono de terreno pode edificar **madeirando na parede divisória do prédio contíguo**, desde que:

1. A parede suporte a nova construção
2. Emborse ao vizinho **metade do valor da parede** e do chão correspondentes

Trata-se de hipótese de **aquisição forçada de meu bem**, mediante pagamento.

Parede Divisória e Alicerce (Art. 1.305)

O confinante que primeiro construir pode assentar a parede divisória até **meia espessura** no terreno contíguo, sem perder o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar.

O parágrafo único prevê que, se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos e não tiver capacidade para ser travejada, o outro não pode fazer-lhe alicerce ao pé sem **prestar caução** pelo risco a que expõe a construção anterior.

Utilização da Parede-Meia (Art. 1.306)

O condômino da parede-meia pode utilizá-la até o **meio da espessura**, observando:

1. Não pôr em risco a segurança ou separação dos prédios

2. Avisar previamente o outro condômino
3. Não fazer armários correspondentes a outros já existentes do lado oposto, **sem consentimento** do outro condômino

PONTO DE ATENÇÃO: A vedação de fazer armários correspondentes visa evitar fragilização excessiva da parede comum, que poderia comprometer sua função estrutural.

Alteamento de Parede Divisória (Art. 1.307)

Qualquer confinante pode **altear** (aumentar a altura de) a parede divisória, se necessário reconstruindo-a para suportar o alteamento. Quanto às despesas:

- **Arcar-se com todas** as despesas, inclusive de conservação, se o vizinho não adquirir meação
- Arcar-se com **metade**, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada

Proibições Específicas (Arts. 1.308 a 1.310)

Art. 1.308: Não é lícito encostar à parede divisória **chaminés, fogões, fornos** ou aparelhos/depositos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais. O parágrafo único excepciona as **chaminés ordinárias e fogões de cozinha**.

Art. 1.309: São proibidas construções capazes de **poluir ou inutilizar** a água do poço ou nascente alheia **preexistente**.

Art. 1.310: Não é permitido fazer escavações ou obras que tirem ao poço ou nascente de outrem a **água indispensável** às suas necessidades normais.

OBSERVAÇÃO: A distinção entre os arts. 1.309 e 1.310 reside em que o primeiro veda a poluição/inutilização, enquanto o segundo veda a supressão do volume da água. Ambos protegem o direito à água, mas sob perspectivas diferentes (qualidade vs. quantidade).

Obras que Comprometam a Segurança (Art. 1.311)

O art. 1.311 proíbe a execução de obra ou serviço suscetível de provocar **desmoronamento, deslocamento de terra** ou comprometer a **segurança do prédio vizinho**, sendo apens obras acautelatórias.

O parágrafo único estabelece que o proprietário do prédio vizinho tem direito a **ressarcimento** pelos prejuízos que sofrer, **não obstante** haverem sido realizadas as obras acautelatórias. Trata-se de responsabilidade objetiva pelo risco da atividade.

Sanção pelo Descumprimento (Art. 1.312)

O art. 1.312 estabelece dupla sanção para quem violar as proibições:

1. **Obrigação de demolir** as construções irregulares

2. Responsabilidade por perdas e danos

Direito de Ingresso no Imóvel Vizinho (Art. 1.313)

O art. 1.313 estabelece o **direito de ingresso temporário** no imóvel vizinho, mediante prévio aviso, para:

I – Temporariamente usar, quando indispensável, para reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisorio

II – Apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente

§ 1º: Aplica-se também aos casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e ao aparo de cerca viva.

§ 2º: Na hipótese do inciso II, uma vez entregues as coisas buscadas, poderá ser impedida a entrada no imóvel.

§ 3º: Se do exercício do direito provier dano, terá o prejudicado direito a **ressarcimento**.

O prévio aviso é requisito essencial. O ingresso sem aviso pode configurar violação de domicílio (art. 150 do Código Penal), salvo situação de urgência que justifique a supressão da formalidade.

Síntese das Súmulas Aplicáveis aos Direitos de Vizinhança

Súmula 120 do STF: Parede de tijolos de vidro translúcido pode ser levantada a menos de metro e meio do prédio vizinho, não importando servidão sobre ele.

Súmula 414 do STF: Não se distingue a visão direta da oblíqua na proibição de abrir janela, ou fazer terraço, eirado, ou varanda, a menos de metro e meio do prédio de outrem.

Os direitos de vizinhança são tema recorrente em provas de concursos públicos, especialmente para carreiras jurídicas (magistratura, Ministério Público, Defensoria Pública, Advocacia Pública) e para o exame da OAB. Os pontos mais cobrados incluem:

1. Distinção entre direitos de vizinhança e servidões
2. Critérios de aferição do uso anormal da propriedade
3. Regras sobre abertura de janelas e distâncias mínimas
4. Passagem forçada e suas modalidades
5. Direitos e deveres relativos às águas
6. Prazos decadenciais
7. Súmulas do STF sobre o tema

DICA DE ESTUDO: Ao estudar direitos de vizinhança, sempre procure visualizar situações concretas e desenhar esquemas dos prédios e das situações jurídicas. Isso facilitará a

compreensão e a memorização dos dispositivos legais, além de auxiliar na resolução de questões práticas.

A matéria exige do candidato não apenas memorização dos artigos, mas **compreensão dos princípios** que fundamentam as normas (função social da propriedade, vedação ao abuso de direito, boa-fé objetiva, solidariedade social) e **capacidade de aplicação** a casos concretos, ponderando os interesses em conflito à luz dos critérios legais e jurisprudenciais.

Data de criação

12/29/2025

Autor

admin

Colega de Classe