

UNIVERSIDADE PRESBITERIANA MACKENZIE
CENTRO DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA
FACULDADE DE DIREITO

ADRIANA PERES DA MOTA

PANORAMA CONCEITUAL E JURÍDICO DE IMÓVEL ADJACENTE À
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA EM SÃO PAULO / SP

São Paulo

2021

ADRIANA PERES DA MOTA

Trabalho de Graduação Interdisciplinar
apresentado como requisito para obtenção
do título de Bacharel no Curso de Direito
da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Orientador: Prof.: Dr. Antonio Cecílio Moreira Pires

São Paulo

2021

ADRIANA PERES DA MOTA

**PANORAMA CONCEITUAL E JURÍDICO DE IMÓVEL ADJACENTE À
INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA EM SÃO PAULO / SP**

Trabalho de Graduação Interdisciplinar
apresentado como requisito para obtenção
do título de Bacharel no Curso de Direito
da Universidade Presbiteriana Mackenzie.

Aprovado em 10/12/2021

BANCA EXAMINADORA

Prof. Dr. Antonio Cecílio Moreira Pires

Universidade Presbiteriana Mackenzie

Prof.^a Dr.^a Lilian Regina Gabriel Moreira Pires

Universidade Presbiteriana Mackenzie

Prof. Dr. Eduardo Stevanato Pereira De Souza

Universidade Presbiteriana Mackenzie

PANORAMA CONCEITUAL E JURÍDICO DE IMÓVEL ADJACENTE À INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA EM SÃO PAULO / SP

Adriana Peres da Mota

Resumo: O presente trabalho de conclusão de curso propõe analisar os mecanismos de controle necessários para garantir a integridade e adequado acesso ao imóvel localizado na cidade de S. Paulo frente à demolição e construção de condomínio edilício nas adjacências do referido imóvel. Os desafios enfrentados originaram-se do processo de incorporação imobiliária que não contemplou o imóvel analisado cabendo aos proprietários assegurar, em consonância com a legislação aplicável, os limites dos direitos das partes. Para isso, fez-se necessário conceituar a responsabilidade civil em decorrência do dano causado pela obra do vizinho, os direitos da vizinhança, especificamente o travejamento; a jurisprudência acerca dos dois temas citados. Adicionalmente, foi abordado o dano concreto (lucro cessante) em razão da impossibilidade de receber clientela no caso analisado. Para isso, identificar os principais riscos envolvidos no processo de demolição, construção e acesso ao novo imóvel para possibilitar a elaboração de relação de itens a serem observados de acordo com cronograma estabelecido, planos de ação, a possibilidade de aplicação de sanções e resolução de conflitos, em caso de descumprimento das obrigações elencadas.

Palavras-chave: Responsabilidade Civil; Direitos da vizinhança; lucro cessante

Abstract: This article aims at analyzing the control mechanisms necessary to guarantee the integrity and adequate access to the property located in the city of S. Paulo in face of the demolition and construction of a condominium building in the vicinity of that property. The challenges faced arose from the real estate development process that did not include the analyzed property, and the owners were responsible for ensuring, in accordance with the applicable legislation, the limits of the parties' rights. For this, it was necessary to conceptualize the civil liability because of the damage caused by the neighbor's work, the rights of the neighborhood, specifically the jamming; the jurisprudence on the two themes mentioned. Additionally, the concrete damage (loss of profit) due to the impossibility of receiving clients in the analyzed case was addressed. For this, identify the main risks involved in the process of demolition, construction and access to the new property to enable the preparation of a list of items to be observed in accordance with the established schedule, action plans, the possibility of applying sanctions and conflict resolution, in case of non-compliance with the listed obligations.

Keywords: Civil responsibility; Neighborhood rights; lost profit

1. Introdução

Toda atividade que prejudique a outro membro da sociedade que está inserido pode acarretar um determinado desequilíbrio na socialização, gerando prejuízos materiais e morais. Portanto, a fim de retomar o equilíbrio harmônico social o autor do dano deve reparar o mal causado.

O dever moral ou jurídico de reparar o dano causado, restaurando o equilíbrio social, de imediato, nos transmite o conceito de responsabilidade, ou seja, o dever de arcar, de se responsabilizar por determinado comportamento ou ação.

No convívio social, em um Estado de Direito, passamos a ter normas de conduta e, com isso, deveres e direitos. Ao infringir o direito de outro, mediante de um ato ilícito, causando dano material ou moral, resta ao causador do dano arcar com os deveres instituídos e regidos pela legislação de determinada sociedade, eis o surgimento da Responsabilidade Civil.

Esse embasamento foi utilizado para analisar o seguinte caso concreto - imóvel localizado na zona oeste de S. Paulo, cujos proprietários foram procurados por um intermediador com interesse em adquirir o imóvel e vendê-lo à uma incorporadora.

O trabalho propõe a conceituação da responsabilidade civil frente aos danos causados pela obra do vizinho, direito de vizinhança, servidão e travejamento. Também irá abordar a jurisprudência acerca destes temas, a análise da legislação do município de São Paulo no tocante aos danos que a obra pode causar e, finalmente, lucro cessante em razão da dificuldade da inacessibilidade ao imóvel.

2. Responsabilidade civil e seus três requisitos

Define-se Responsabilidade Civil como a obrigatoriedade de reparar dano material ou moral, causado a outro em decorrência da prática de um ato ilícito. E, considera-se ato ilícito, fato jurídico em sentido amplo, o ato contrário ao disposto na legislação do ordenamento jurídico e, portanto, produz efeito jurídico imposto pela lei.

Conforme Carlos Roberto Gonçalves¹: “A responsabilidade civil tem, pois, como um de seus pressupostos, a violação do dever jurídico e o dano. Há um dever jurídico originário, cuja violação gera um dever jurídico sucessivo ou secundário, que é o de indenizar o prejuízo”.

A Responsabilidade Civil pode se dar de duas formas: contratual e extracontratual ou aquiliana. Será abordada a forma extracontratual, visto que, cabe a esfera das Obrigações (Parte Especial, Livro I do Código Civil 2002) o aprofundamento sobre o tema.

O art. 186 do Código Civil² dispõe que:

“Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a *outrem*, ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito”.

Considera-se ato ilícito, fato jurídico em sentido amplo, o ato contrário ao disposto na legislação do ordenamento jurídico e, portanto, produz efeito jurídico imposto pela lei. São necessários 3 (três) elementos (ou requisitos) da responsabilidade civil para ensejar uma conduta, ato ilícito, que cause dano ou prejuízo a *outrem*. São eles: culpa; nexo de causalidade e dano. A seguir, será detalhado cada um destes elementos.

2.1.Culpa *stricto sensu* (específica)

Considera-se um desrespeito ao dever existente e pode ocorrer através da imprudência; negligência e imperícia.

De acordo com Paulo Byron Oliveira Soares Neto³, a imprudência caracteriza-se pela falta de dever de cuidado em determinada conduta positiva (ação).

A negligência é caracterizada pela falta de dever de cuidado em relação a determinado procedimento de forma negativa (omissão).

¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil brasileiro, Responsabilidade. 7ª ed. São Paulo. Saraiva, 2011. V.7. p. 24.

² Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

³ SOARES NETO, Paulo Byron Oliveira. Introdução conceitual: responsabilidade civil. Disponível em <https://www.direitonet.com.br/artigos/exibir/10363/Introducao-conceitual-Responsabilidade-civil> ; acessado em 07/10/2021

Finalmente, a imperícia ocorre pela falta de qualificação do agente na realização de determinada conduta.

2.2.Nexo de causalidade

É a ligação entre a causa e o efeito, elemento imaterial da responsabilidade civil. Sérgio Cavalieri Filho define⁴:

“elemento referencial entre a conduta e o resultado. É através dele que poderemos concluir quem foi o causador do dano.”

O nexo de causalidade pressupõe dois tipos de responsabilidades: subjetiva (culpa) e objetiva (conduta).

No que tange a responsabilidade subjetiva (culpa), pode se dar de duas formas *lato sensu* (genérica) ou *stricto sensu* (específica).

A responsabilidade objetiva é caracterizada quando o sujeito se torna responsável pela conduta praticada; não havendo necessidade de comprovação de culpa ou atividade de risco.

2.3.Dano

Comumente, a responsabilidade civil é abordada em conjunto com o dano ou prejuízo. E, para a indenização do dano ou prejuízo, deve-se comprovar a culpa (*lato* ou *stricto sensu*) e, majoritariamente, e o dano - seja ele patrimonial ou extrapatrimonial.

Salienta-se que, em situações específicas, cabe a inversão do ônus da prova do dano ou prejuízo, p.ex., relações de consumo.

O Código Civil prevê dois tipos possíveis de danos: materiais e morais. E ambos podem ser pleiteados concomitantemente pela vítima.

2.3.1. Danos materiais

⁴ CAVALIERI FILHO, Sérgio. Programa de responsabilidade civil. 10ª ed. São Paulo. Atlas, 2012. p. 67.

Conforme Paulo Byron Oliveira Soares Neto⁵, “os danos materiais caracterizam-se por causar dano a determinado bem jurídico dotado de valor econômico. São divididos em dois subgrupos: danos emergentes (danos positivos) e os lucros cessantes (danos negativos)”.

Danos emergentes são constituídos pelo prejuízo sofrido diretamente de maneira imediata, redução do patrimônio, ou de maneira mediata, está caracterizada por despesas indevidas. Exemplificando os danos emergentes, cita-se um acidente de trânsito que promove o dano no automóvel. O dano causado ao veículo é um dano material emergente pois, imediatamente, houve redução no patrimônio da vítima. Desta forma, o custo de guincho para retirada do veículo danificado, caracteriza uma despesa indevida, mediata, pois a vítima não terá de imediato seu patrimônio afetado.

Lucro cessante é caracterizado pela perda da possibilidade de aumento patrimonial, ou seja, valores que a vítima deixa de auferir em decorrência de determinada conduta ilícita, conforme descrito por Paulo Byron Oliveira Soares Neto⁶ e será detalhado no capítulo 4 do presente artigo.

2.3.2. Danos morais

Referem-se aos danos não ligados a questões econômicas ou patrimoniais, desta forma, tem característica de dano aos direitos da personalidade (honra, liberdade, imagem, entre outros) da vítima.

Conforme a doutrina de Flavio Tartuce⁷:

[...]não há no dano moral uma finalidade de acréscimo patrimonial para a vítima, mas sim de compensação pelos males suportados. Tal dedução justifica a não incidência de imposto de renda sobre o valor recebido a título de indenização por dano moral, o que foi consolidado pela Súmula 498 do Superior Tribunal de Justiça, do ano de 2012⁸.

⁵ SOARES NETO, Paulo Byron Oliveira. Artigo responsabilidade civil:introdução conceitual. Disponível em <https://jus.com.br/artigos/61088/responsabilidade-civil-introducao-conceitual> ; acessado em 07/10/2021.

⁶ SOARES NETO, Paulo Byron Oliveira. Artigo responsabilidade civil:introdução conceitual. Disponível em <https://jus.com.br/artigos/61088/responsabilidade-civil-introducao-conceitual> ; acessado em 07/10/2021.

⁷ TARTUCE, Flávio. Direito Civil. Direito das obrigações e responsabilidade civil. 11ª ed. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 2016. p. 489.

⁸ Súmula 498/STJ - 16/08/2012. Disponível em <https://scon.stj.jus.br/SCON/sumulas/toc.jsp?livre=498&&b=SUMU&thesaurus=JURIDICO&p=true> ; acessado em 07/10/2021

3. Direito da vizinhança

Apesar de o direito da propriedade expressar-se como o mais amplo dos direitos subjetivos concedidos ao indivíduo no núcleo patrimonial, ele sofre diversas restrições ao seu exercício, impostas não apenas em virtude do interesse coletivo, como também em atenção aos proveitos individuais. Destaca-se por tanto as concernentes as relações da vizinhança, as quais objetivam evitar conflitos de conveniência entre proprietários de prédios vizinhos.

Portanto, tenciona conciliar o exercício da propriedade com as relações de vizinhança, em virtude de que tais relações de proximidade possibilitam a incidência de contendas, em conformidade com Carlos Roberto Gonçalves⁹. Segundo o mencionado autor, "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." Assim sendo, a vizinhança concerne em uma limitação do domínio, estipulando direitos e deveres recíprocos entre os proprietários de prédios vizinhos, direitos os quais se encontram desobrigados de registro, posto que emergem do simples convívio contíguo entre os prédios.

Em citação a Washington de Barros Monteiro, o referido autor assegura "os direitos de vizinhança constituem limitações impostas pela boa convivência social, que se inspira na lealdade e na boa fé. A propriedade deve ser usada de tal maneira que se torne possível a coexistência social. Se assim não se procedesse, se os proprietários pudessem invocar uns contra os outros seu direito absoluto e ilimitado, não poderiam praticar qualquer direito, pois as propriedades se aniquilariam no entrechoque de suas várias faculdades."

Conforme Fábio Ulhoa Coelho¹⁰, "vizinhos são os imóveis cujas características físicas ou a utilização de qualquer deles podem interferir nas do outro."

Discorre Aline Oliveira Mendes de Medeiros¹¹, "neste sentido não constituem neste rol apenas os imóveis contíguos, mas todos que por sua proximidade possuem a capacidade de gerar

⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil brasileiro: Direito das coisas. 7ª ed. São Paulo. Saraiva, 2012. V.5. p. 297.

¹⁰ COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de direito civil, Direito das coisas - direito autoral. 4ª ed. São Paulo. Saraiva, 2012. p. 363.

¹¹ MEDEIROS, Aline Oliveira Mendes. Possibilidade de limitações civis: Direito da vizinhança. Disponível em: <http://alinemendesmedeiros.blogspot.com/2014/02/possibilidade-de-limitacoes-civis.html> ; acessado em 07/10/2021.

interferências recíprocas, assim, inexistem um padrão de proximidade para tal identificação, o que difere é o alcance da propagação de seus efeitos sobre a propriedade do outro, tornando-os vizinhos. Saliencia-se que o respeito aos padrões de conduta, não se aplicam apenas aos proprietários dos imóveis, mas também aos próprios possuidores, fazendo com que tais prerrogativas ajam além das limitações impostas ao direito de propriedade, mas também, ao exercício do direito de posse. Sob regra geral, tais direitos são gratuitos, no entanto, podem ser onerosos, como no direito de passagem”.

“Assim, os direitos de vizinhança constituem obrigações *propter rem*, visto que vinculam os confinantes, associando a coisa, transmitindo-se aos sucessores a título particular, sendo por isso, denominada obrigação ambulatória. Tais obrigações podem atuar de maneira a impor ao vizinho a permissão da prática de certos atos, como também sua abstenção, ou seja, uma sujeição por parte dele. Estas prerrogativas advêm da evolução assim como, do princípio da solidariedade, e ainda, da função social da propriedade, que orientam a atual codificação civil”, conforme conceitua Aline Oliveira Mendes de Medeiros¹².

3.1. Abuso de Direito

O conceito legal descrito no Código Civil (art. 187)¹³:

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé e pelos bons costumes.

De acordo com o Código, o abuso do direito é o exercício de um direito que extrapola os limites definidos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé e pelos bons costumes. Conceitua o civilista Silvio Rodrigues¹⁴:

“o abuso de direito ocorre quando o agente, atuando dentro das prerrogativas que o ordenamento jurídico lhe concede, deixa de considerar a finalidade social do direito subjetivo, e, ao utilizá-lo desconsideradamente, causa dano a outrem.

¹² MEDEIROS, Aline Oliveira Mendes. Possibilidade de limitações civis: Direito da vizinhança. Disponível em: <http://alinemendesmedeiros.blogspot.com/2014/02/possibilidade-de-limitacoes-civis.html> ; acessado em 07/10/2021.

¹³ Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

¹⁴ RODRIGUES, Silvio. Direito Civil. Responsabilidade civil. 20ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003. V. 4. p.43.

Álvaro Villaça de Azevedo exemplifica¹⁵:

“Quando um sujeito se investe de um poder para realizar um interesse de outrem, pouco sobra relativamente a essa função, se existe um vínculo marcante ao escopo. O poder pode ser exercido somente para os fins, em razão dos quais foi atribuído; todo ato não justificado com referência a essa finalidade, e que se desvie do escopo, é considerado abuso”.

Louis Josserand, indica qual a finalidade do instituto, de onde se extrai o conceito de abuso do direito, praticamente nos moldes adotados pelo Código Civil de 2002¹⁶:

*Los derechos subjetivos, valores sociales, productos sociales, concedidos por la sociedad, no nos son atribuídos abstractamente y para que usemos de ellos discrecionalmente, ad nutum; cada uno de ellos está animado de cierto espíritu que no puede su titular desconocer o disfrazar; cundo los ejercemos, debemos conformarnos con este espíritu y permanecer en la línea de la institución; sin lo cual apartaríamos el derecho de su destino, haríamos mal uso de él, abusaríamos, comenteríamos una culpa que comprometería nuestra responsabilidad. De esta manera se pode de relieve la teoría del abuso de los derechos (...).*¹⁷

É plausível afirmar que o abuso do direito é o ato realizado pelo titular de um direito, que, ao exercê-lo com apoio em preceito legal, excede manifestamente os limites de seu direito, os quais são determinados pelo fim social e econômico do direito, pela boa-fé e pelos bons costumes. Ou seja, o titular de um direito cometerá abuso, quando, no exercício anormal de seu direito, lesa o direito de *outrem*.

O abuso do direito corresponde ao exercício de um direito subjetivo ou outras prerrogativas individuais de maneira exacerbada, ou seja, de modo desconforme aos limites estabelecidos pelo direito.

4. Lucro cessante

¹⁵ AZEVEDO, Álvaro Villaça (coordenador). Código Civil comentado: negócio jurídico. Atos jurídicos lícitos. Atos ilícitos. Vol. II. São Paulo: Atlas, 2003. p. 365.

¹⁶ JOSSERAND, Louis. Derecho Civil. Revisado y completado por André Brun. Traducción de Santiago Cunchillos y Manterola. Tomo II. Vol. I. Buenos Aires: Bosch Y Cia. Editores, 1950. p. 311/312.

¹⁷ No trecho, JOSSERAND quer dizer que os direitos subjetivos são concedidos pela própria sociedade, não se admitindo seu uso de forma discricionária. Cada direito foi criado para um fim, e quando se exerce este direito, não se pode afastar o seu uso com o fim para o qual foi concebido, sob pena de se abusar do direito e incorrer em responsabilidade, sendo esta finalidade do instituto do abuso do direito.

Um lucro cessante é um lucro que deixou de existir com uma parada repentina de certa atividade. Este conceito está relacionado com a ocorrência de danos que levam à interrupção de certa atividade.

Neste caso, considera-se que os danos foram ocasionados por terceiros de forma dolosa. Essa negligência faz com que a vítima deixe de ganhar ou adquirir os seus rendimentos nos períodos posteriores.

Se for comprovada a negligência, deve existir uma reparação aos danos causados, conhecidos como danos emergentes, e os lucros que deixam de existir enquanto os danos são reparados.

A reparação de lucros cessantes se refere aos danos materiais efetivos sofridos por alguém, em função de culpa, omissão, negligência, dolo, imperícia de outrem.

Para caracterização do pleito, há necessidade de efetiva comprovação dos lucros cessantes – não basta argumentar que existiram, deve-se prová-los.

O Código Civil Brasileiro assim dispõe sobre a reparação de danos¹⁸:

Art. 402. Salvo as exceções expressamente previstas em lei, as perdas e danos devidas ao credor abrangem, além do que ele efetivamente perdeu, o que razoavelmente deixou de lucrar.

Art. 403. Ainda que a inexecução resulte de dolo do devedor, as perdas e danos só incluem os prejuízos efetivos e os lucros cessantes por efeito dela direto e imediato, sem prejuízo do disposto na lei processual.

5. Caso concreto

Trata-se de um imóvel (casa geminada), localizado na Avenida Antártica, 437., zona Oeste da cidade de São Paulo. É utilizado como consultório médico pelo proprietário há quase 40 anos.

A partir de 2021, as atividades do consultório serão descontinuadas e o imóvel estará disponível para locação comercial.

Em 2020, os proprietários foram procurados por um intermediador cujo interesse é comprar o imóvel e vendê-lo à uma incorporadora. Foi apresentado projeto provisório de construção de

¹⁸ Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

edifício híbrido (conjuntos comerciais e residenciais) que iriam compor o pagamento pela casa citada.

Diante da decisão de não efetuar a venda do imóvel (diferente da maioria dos vizinhos) para incorporação imobiliária, fez-se necessário conhecer as ferramentas legais com o objetivo de garantir a integridade do imóvel frente às futuras obras nas adjacências (demolição e construção de condomínio edilício).

Existem também planos de locação do imóvel pelo proprietário a curto prazo (12 meses). Desta forma, faz-se necessário garantir a responsabilidade da vizinhança caso, eventualmente, o futuro locatário seja impedido de desenvolver sua atividade comercial temporariamente em decorrência do processo de demolição e construção do novo condomínio.

Neste cenário, avaliou-se o uso do imóvel vizinho; de acordo com a Constituição Federal, em seu artigo 5º, inciso XI, a casa é o asilo inviolável do indivíduo e que ninguém poderá adentrá-la senão após a permissão do morador, ou nos casos de flagrante delito, desastre, para prestar socorro ou por determinação judicial, neste caso, durante o dia.

Conforme Luiz Henrique Franco Ribeiro¹⁹, excepcionalmente, quiçá relativizando a norma constitucional, por questões de vizinhança em imóveis contíguos, o artigo 1.313 do Novo Código Civil autoriza a entrada de estranhos numa propriedade, mas expressa a condição de previamente avisar o proprietário sobre sua entrada, que deverá ser permitida somente em duas situações: I) quando for necessária à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou muro divisório; ou, II) para apoderar-se de suas coisas ou animais que lá se encontrem.

O parágrafo 1º do mesmo artigo amplia um pouco mais as hipóteses da entrada do vizinho na propriedade alheia, para os casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes ou para aparar cerca viva.

Segundo em seu parágrafo 2º, o direito de o vizinho permanecer naquele imóvel, depois de entregues seus pertences e animais, estará cessado, e sua permanência ali poderá ser impedida pelo morador ou proprietário.

Por fim, prescreve o parágrafo 3º que quaisquer danos causados pela entrada do vizinho no imóvel alheio deverão ser ressarcidos.

¹⁹ RIBEIRO, Luiz Henrique Franco. LIMITAÇÕES AO DIREITO DE CONSTRUIR - A DEFESA DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA, 2009. Disponível em https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=4186

Sílvio de Salva Venosa²⁰ explica sobre a obrigação de tolerar a entrada do vizinho:

(...) O proprietário ou possuidor é obrigado a tolerar essa visita a qual, no entanto, deve ser regulamentada entre as partes e provir de um aviso prévio como está na lei. A recusa injustificada dessa permissão de ingresso necessário pode acarretar o recurso ao Judiciário, que deverá assegurar prontamente o direito conforme as necessidades apontadas. Há situações de urgência que nem mesmo permitem o pedido de autorização e se aproximam ou constituem estado de necessidade. Assim, por exemplo, o rompimento de esgoto ou cano d'água, a iminência de incêndio ou ruína, entre tantas outras situações, podem exigir o ingresso imediato do vizinho ou de alguém por ele indicado para efetuar os reparos.(...)

A identificação do eventual dano ao imóvel evoca a necessidade de responsabilização pelo dano causado. Neste aspecto, o Código Civil em seu artigo 1.311 proíbe quaisquer obras ou serviços capazes de causar deslocação de terra, desmoronamento ou prejudicar a segurança do imóvel contíguo, mas permite sejam feitas em casos necessários, condicionando sua execução à realização antecipada de obras acautelatórias. O parágrafo único dessa norma ressalta que em caso de dano, mesmo após a realização das obras acautelatórias, o proprietário deverá indenizar o vizinho pelos prejuízos causados.

Sílvio de Salva Venosa²¹ esclarece que essa previsão relaciona-se com a ação de dano infecto, usada nas hipóteses em que a obra representa um risco à segurança do prédio adjacente ou quando passível de causar danos em determinada área.

O artigo 1.312 do Código Civil comina a quem infringir as prescrições estabelecidas naquela Seção, obrigação de demolir a obra feita, além de responder por perdas e danos.

Maria Helena Diniz²², acerca da responsabilidade decorrente do direito de construir, afirma:

O proprietário que erguer qualquer construção, com infringência dos regulamentos administrativos e dos direitos de vizinhança, estabelecidos do Código Civil, causando dano a alguém, terá inteira responsabilidade pelo fato, sendo obrigado a reparar o prejuízo.

Silvio Rodrigue²³ discorre sobre tal responsabilidade:

A responsabilidade, no caso, independe de prova de culpa, pois há que se entender que o dono do prédio prejudicado não pode sofrer dano pelo comportamento de seu vizinho, ainda que este atue sem culpa. A idéia é a de

²⁰ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2009 *Op. cit.* p. 316

²¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito civil: direitos reais*. 9ª ed. São Paulo: Atlas, 2009 *Op. cit.* p. 316

²² DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 22ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2007, *Op. cit.* p. 291

²³ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: direito das coisas**. 27ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2002

que os vizinhos estão ligados por uma obrigação legal de não se causarem, reciprocamente, quaisquer prejuízos. De modo que, se por acaso um deles, ao erguer em seu prédio determinada obra, provoca danos no prédio de seu vizinho, sua responsabilidade se caracteriza, mesmo que tenha tomado todas as cautelas para evitá-los, pois tal responsabilidade decorre da mera relação de causalidade entre a obra nova e o estrago verificado.

Carlos Roberto Gonçalves²⁴ também se mostra favorável ao defender que para se pleitear a indenização, necessário apenas que se prove o dano e o nexo causal entre este e a construção vizinha. “(...) independentemente de culpa de quem quer que seja, decorrendo exclusivamente da lesividade ou da nocividade da construção ou de seus atos preparatórios”.

No tocante às obras de construção, comumente executadas pelas construtoras e engenheiros, Carlos Roberto Gonçalves²⁵ atribui não somente ao proprietário a responsabilidade pelo dano causado, como também aos profissionais de engenharia e arquitetura, *in verbis*:

Desde que a construção civil passou a ser uma atividade legalmente regulamentada, e se tornou privativa de profissionais habilitados e de empresas autorizadas a executar trabalhos de engenharia e arquitetura, tornaram-se os construtores, os arquitetos ou a sociedade autorizada a construir responsáveis técnica e economicamente pelos danos da construção perante vizinhos, em solidariedade com o proprietário que encomenda a obra.

Observa, porém, que se o proprietário suportar sozinho a indenização terá em seu favor ação regressiva contra o construtor, quando os danos houverem sido causados por imperícia ou negligência deste.

A preocupação apresentada foi contemplada nas pesquisas jurisprudenciais realizadas a fim de fortalecer os riscos identificados.

“Ementa: Apelação Cível. Ação Demolitória. Direito de Vizinhança. Uso Nocivo da Propriedade. Demonstrado pela prova colhida o uso nocivo da propriedade por parte da demandada, diante da edificação de muro que resultou em prejuízos à segurança, prejudicando a comunidade e o desenvolvimento da atividade comercial do autor, ante a insegurança gerada, impõe-se a procedência da ação para demolir parte do muro edificado pela ré no local. Apelação improvida”. (Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – Décima Sétima Câmara Cível/ Apelação Cível Nº. 70010014421/ Relator: Desembargador Alexandre Mussoi Moreira/ Julgado em 22.02.2005).

²⁴ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. 3ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008, *Op. cit.* p. 348

²⁵ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: direito das coisas. 3ª ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2008, *Op. cit.* p. 349

Em relação ao sossego, “no estágio atual da sociedade pós-moderna é bem jurídico inestimável, componente dos direitos da personalidade, intrinsecamente conectado ao direito à privacidade²⁶”. Salienta-se que a acepção de sossego não se encontra atrelado com a completa ausência de ruídos, mas a possibilidade de afastar ruídos excessivos que comprometam a incolumidade da pessoa. Neste cenário, destaca-se a poluição sonora e respectivos entendimentos jurisprudenciais:

“Ementa: Apelação Cível. Ação de indenização por dano moral. Direitos de vizinhança. Uso nocivo do direito de propriedade. Poluição sonora. Situação que se manteve por aproximadamente três anos. Perturbação do sossego. Dever de indenizar. Quantum mantido. Negaram provimento ao apelo”. (Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – Décima Sétima Câmara Cível/ Apelação Cível Nº. 70033119892/ Relatora: Desembargadora Elaine Harzheim Macedo/ Julgado em 25.02.2010).

Este cenário de convivência comunitária demanda soluções satisfatórias do direito de vizinhança e invoca-se a responsabilidade civil como mecanismo jurídico para disciplinar adequadamente o contato entre os vizinhos. Essa tendência faz parte de um movimento mais abrangente, de alargamento e instrumentalização da responsabilidade civil para resolver os mais diversos tipos de problemas sociais²⁷.

A interseção entre o caso proposto e os conceitos apresentados acerca do Direito da vizinhança é conceituado por Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho, “trata-se de normas que tendem a compor, a satisfazer os conflitos entre propriedade opostas, com o objetivo de tentar definir regras básicas de situação de vizinhança”²⁸. Ainda sob o aspecto jurisprudencial, vislumbra-se a possibilidade de interferência na integridade física do imóvel em questão. Relata-se:

“Ementa: Apelação Cível. Direitos de Vizinhança. Ação de Indenização por Danos Materiais e Morais. Danos provocados por obra. Prova pericial conclusiva. 1. A prova constante nos autos é farta a demonstrar que a obra promovida pela apelante causou um recalque diferencial no terreno dos autores, danificando-os. 2. Evidente a angústia e sofrimento dos autores, diante do medo de que as fissuras se agravassem, além do risco de prejuízos à saúde em razão das infiltrações. Logicamente, tal situação não se enquadra em ‘meros dissabores do dia-a-dia’, restando caracterizado o dano moral. 3. Valor da indenização fixado abaixo do parâmetro adotado por esta Câmara, descabendo a redução pretendida pela recorrente. Apelo Desprovido”. (Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – Décima Nona Câmara

²⁶ FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7ª Ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2011, p. 513.

²⁷ Nesse sentido, Anderson Schreiber aponta a erosão dos filtros da reparação. Cf. SCHREIBER, Anderson. **Novos paradigmas da responsabilidade civil: da erosão dos filtros da reparação à diluição dos danos**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

²⁸ MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. O Direito de Vizinhança no Novo Código Civil. *In*: EMERJ Debate o Novo Código Civil. **ANAIS...** 11 out. 2002, Rio de Janeiro, p.158-167. Disponível em: <<http://www.emerj.tjrj.jus.br>>. Acesso em 25 ago. 2021, p. 158.

Ademais, não basta a verificação da interferência de um prédio em outro para que a colisão de interesses daí resultante seja automaticamente reconhecida como um conflito de vizinhança. Afigura-se, ainda, como uso anormal, nos dizeres de Leite, “*o não-uso ou a subtilização da propriedade de forma a causar conflitos de vizinhança. É o caso de imóvel usado com desídia ou legado ao abandono. Onde os vizinhos podem sofrer, dentre outras coisas, ameaças de ruína do prédio*”²⁹. Destarte, são proibidos somente os atos que acarretem ao vizinho dano ou incômodo anormal, de intensidade grave, de acordo com o senso médio do local em que é verificado. “*Não é bastante a verificação da interferência de um prédio em outro para que a colisão de interesses daí resultante seja automaticamente reconhecida como um conflito de vizinhança*”³⁰. Assim, são proibidos somente os atos que acarretem ao vizinho dano ou incômodo anormal, de grave intensidade, de acordo com o senso médio do local em que é denotável³¹.

De acordo com Tauã Lima Verdan Rangel³², em se tratando de dano causado a terceiros pelo uso da propriedade imóvel, com reflexos em direitos de vizinhança, verifica-se outra peculiaridade, concernente à consequência jurídica do ato, a qual depende da natureza da utilização do imóvel e dos incômodos causados. E isso porque as próprias relações de vizinhança trazem ínsitas à sua essência um limite de tolerância, uma margem de incômodo imposta a quem vive em sociedade. Segundo o magistério de Rosenvald e Farias, “*o mau uso da propriedade é aferido objetivamente, sem que se perscrute o erro, a falha do causador do dano. O exame do fato, isoladamente, é suficiente para que o vizinho que sofreu as emissões possa fazer uso de suas pretensões*”³³. Neste contexto, destaca-se a seguinte jurisprudência:

“Ementa: Agravo de Instrumento. Direitos de Vizinhança. Nunciação de Obra Nova. Pedido de embargo liminar de obra. Ausência de verossimilhança quanto aos riscos alegados. O construtor é responsável pelos danos causados

²⁹ LEITE, Gisele. Considerações sobre o direito de vizinhança. **Boletim Jurídico**, Uberaba/MG, a. 5, n. 203. Disponível em: <<http://www.boletimjuridico.com.br>> Acesso em: 26 ago. 2021.

³⁰ FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7ª Ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2011, p. 515.

³¹ RANGEL, Tauã Lima Verdan. Direito de vizinhança: comentários ao uso anormal da propriedade. Disponível em: https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/direito-de-vizinhanca-comentarios-ao-uso-anormal-da-propriedade/amp/#_ftnref19 ; acessado em 08/11/2021.

³² RANGEL, Tauã Lima Verdan. Direito de vizinhança: comentários ao uso anormal da propriedade. Disponível em: https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/direito-de-vizinhanca-comentarios-ao-uso-anormal-da-propriedade/amp/#_ftnref19 ; acessado em 08/11/2021.

³³ FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7ª Ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2011, p. 515.

em imóveis lindeiros em decorrência de obra realizada em sua propriedade. Responsabilidade civil objetiva decorrente do abuso do direito de propriedade, violando o direito de vizinhança consistente no uso normal da propriedade (realização de obra) ocasionando prejuízo anormal aos imóveis lindeiros, cuja consequência jurídica é a reparação do dano por intermédio de indenização pecuniária. Inteligência dos artigos 1.277 e 1.278 do Código Civil de 2002. Contudo, o embargo liminar da obra depende de prova de risco eminente que justifique a tutela preventiva. Uma vez não demonstrado o risco de dano irreparável ao imóvel lindeiro, descabe o pedido de decisão liminar de embargo de obra. Agravo de Instrumento não provido”. (Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul – Décima Sétima Câmara Cível/ Agravo de Instrumento Nº 70036892115/ Relatora: Desembargadora Liege Puricelli Pires/ Julgado em 19.08.2010).

Ainda conforme Tauã Lima Verdan Rangel³⁴, salienta-se que a distinção entre o ilícito, abusivo e excessivo é meramente doutrinária, já que em sede de direito de vizinhança, porquanto até o uso normal será equiparado ao mau uso, caso haja interferência em imóveis vizinhos. Neste sentido, cabe-se mencionar a seguinte ação:

“Ementa: Civil e Processual Civil. Direito das Coisas. Ação de Nunciação de Obra Nova. Muro construído além da altura permitida pelas normas edilícias. Proprietário ou possuidor. Legitimidade Ativa. Inteligência do artigo 934, III, do CPC. Desnecessária a demonstração de dano. Prejuízos comprovados. I – Possui legitimidade o proprietário ou possuidor de bem imóvel para o ajuizamento de ação de nunciação de obra nova, visando à demolição de muro lateral que faz divisa com os fundos de sua propriedade, por violação às normas municipais de edificação, independente da demonstração de dano à integridade física sua, ou de qualquer pessoa que com ele viva, ou à propriedade. II – Restando incontroverso nos autos o fato de que a altura do muro foi aumentada somente na faixa de divisão das propriedades dos litigantes, e não na sua totalidade, não procede a alegação de que a obra visava a aumentar a segurança e a salubridade do imóvel vizinho, patente o ocorrência de dano. Recurso especial improvido.” (Superior Tribunal de Justiça – Terceira Turma/ REsp 745.397/SP, Relator: Ministro Sidnei Beneti/ Julgado em 10.03.2009/ Publicado no DJe em 24.03.2009)

6. Conclusão

Conforme descrito ao longo deste artigo, o trabalho teve como pressuposto conhecer os problemas mais comuns ocasionados no âmbito do direito de vizinhança decorrentes do uso inadequado da propriedade pelo possuidor ou proprietário, sobretudo quando o indivíduo

³⁴ RANGEL, Tauã Lima Verdan. Direito de vizinhança: comentários ao uso anormal da propriedade. Disponível em: https://ambitojuridico.com.br/cadernos/direito-civil/direito-de-vizinhanca-comentarios-ao-uso-anormal-da-propriedade/amp/#_ftnref19 ; acessado em 08/11/2021.

exerce na propriedade o seu direito de construir nas adjacências de uma pequena propriedade, objeto principal desta pesquisa.

Restou demonstrado através da pesquisa sobre o tema, que o direito de propriedade é relativo. Já que o proprietário, sobre a sua propriedade, não possui direito total e pleno exercido contra todos. Este, é mitigado pelo direito de vizinhança, o que obriga o proprietário a observar normas do direito privado e regulamentos administrativos quando decide construir.

Em linha com Luiz Henrique Franco Ribeiro³⁵, foram apresentados os meios de defesa dos direitos aqui tratados, expondo de maneira clara os tipos e cabimentos das ações de vizinhança, tendo em foco o direito de construir. Assim como o autor, sugere-se a elaboração e adoção de manual sucinto sobre os remédios à disposição do ofendido para a proteção dos seus direitos.

Em vista disso, conclui-se, que o proprietário poderá edificar em sua propriedade como bem entender, mas não poderá, sob nenhum argumento, prejudicar o direito de outrem, no caso concreto, representado pelos proprietários do imóvel vizinho que, atualmente, abriga um consultório médico. Neste contexto, a nova construção não deve interferir na vizinhança no que tange importunar o sossego ou afrontando a saúde dos que vivem e/ou frequentam as proximidades da sua obra. Finalmente, deve estar em conformidade com a legislação aplicável e os regulamentos administrativos, sob pena de ter o cronograma da construção atrasado ou ser obrigado a indenizar aquele que foi prejudicado, na figura do proprietário ou locatário do imóvel em questão.

7. Referências bibliográficas

COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de direito civil*, volume 4: direito das coisas, direito autoral / Fábio Ulhoa Coelho. - 4. ed. - São Paulo: Saraiva, 2012.

DINIZ, Maria Helena. *Código Civil Anotado*. 15. ed. rev. e atu.- São Paulo: Saraiva:2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil brasileiro, Responsabilidade*. 7ª ed. São Paulo. Saraiva, 2011. V.7. p. 24

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito civil brasileiro: Direito das coisas*. vol. 5. 6. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

³⁵ RIBEIRO, Luiz Henrique Franco. LIMITAÇÕES AO DIREITO DE CONSTRUIR - A DEFESA DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA, 2009. Disponível em https://www.jurisway.org.br/v2/dhall.asp?id_dh=4186

TARTUCE, Flávio. Direito Civil. Direito das obrigações e responsabilidade civil. Rio de Janeiro: Ed. Forense. 11ª ed. 2016. p. 436.

TERMO DE AUTENTICIDADE DO TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Eu, Adriana Peres da Mota, aluno(a), regularmente matriculado(a), no Curso de Direito, na disciplina do TCC da 10ª etapa, matrícula nº 417.2233-7, Período noturno, Turma “T”, tendo realizado o TCC com o título:

PANORAMA CONCEITUAL E JURÍDICO DE IMÓVEL ADJACENTE À INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA EM SÃO PAULO/SP

sob a orientação do(a) professor(a): Dr. Antonio Cecilio Moreira Pires

declaro para os devidos fins que tenho pleno conhecimento das regras metodológicas para confecção do Trabalho de Conclusão de Curso (TCC), informando que o realizei sem plágio de obras literárias ou a utilização de qualquer meio irregular.

Declaro ainda que, estou ciente que caso sejam detectadas irregularidades referentes às citações das fontes e/ou desrespeito às normas técnicas próprias relativas aos direitos autorais de obras utilizadas na confecção do trabalho, serão aplicáveis as sanções legais de natureza civil, penal e administrativa, além da reprovação automática, impedindo a conclusão do curso.

São Paulo, 10 de dezembro de 2021.


Adriana Peres da Mota