

O USO ANORMAL DA PROPRIEDADE E A INTERPRETAÇÃO DO ARTIGO 1.277 DO CÓDIGO CIVIL BRASILEIRO

THE ANOMALOUS USE OF PROPERTY AND THE INTERPRETATION OF THE ARTICLE 1.277 OF THE BRAZILIAN CIVIL CODE

Milena Britto Felizola

Mestre em Desenvolvimento Regional e Meio Ambiente pelo Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento e Meio Ambiente da Universidade de Santa Cruz. Professora no Centro Universitário Fametro - UNIFAMETRO.

RESUMO

O direito de propriedade é um dos mais vastos direitos subjetivos da área patrimonial. Embora apresente caráter abrangente, tal direito pode ser limitado, para que sejam tutelados outros interesses privados. É exatamente com esse propósito que surgiram as normas que compõem o direito de vizinhança, que visam impedir que hajam conflitos de interesses entre moradores de prédios vizinhos. Nesse contexto, o presente trabalho tem como objetivo geral analisar o tratamento conferido ao artigo 1.277 do Código Civil brasileiro, que trata do uso nocivo da propriedade. A pesquisa bibliográfica e documental foi o principal meio de levantamento de dados necessários para a formulação do trabalho. Nesse sentido, foram consultados diversos doutrinadores que se debruçaram sobre o tema, além de variados julgados dos Tribunais pátrios, com o intuito de investigar o entendimento jurídico conferido à matéria em apreço.

Palavras-chave: Direito de vizinhança. Propriedade. Uso anormal. Limitações.

ABSTRACT

The right to property is one of the most extensive rights of the patrimonial area. Although it presents a wide character, this right may be limited in order to protect other private interests. It is exactly for this purpose that arises regulations dealing with the neighborhood law, with the intention of preventing conflicts of interest between residents of neighboring buildings. In this context, the present work analyzes the treatment given to the article 1.277 of the Brazilian Civil Code, which regulates the harmful use of property. The bibliographic and documentary research was the main source for the collection of the necessary data for the formulation of the present work. It has been consulted several legal scholars who have studied the subject and various trails and judged cases decided by the Tribunals of Brazil for the investigation of the legal treatment of the matter in appreciation.

Keywords: Neighborhood of law. Property. Anomalous use. Limitations.

1 INTRODUÇÃO

O direito à propriedade é bastante amplo. Não obstante, não é absoluto e sofre limitações das mais variadas formas, dentre elas as que se referem às relações de vizinhança. Tais restrições ao direito de propriedade cerceiam o alcance das faculdades de usar, gozar e dispor da coisa e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha em relação aos proprietários e possuidores de prédios vizinhos, fixando um encargo a ser suportado, a fim de resguardar a paz social.

O diploma normativo civilista ocupa-se de disciplinar os direitos de vizinhança no Capítulo V, do Título III, do Livro III, que trata do Direito das Coisas. O referido Código disciplina o uso nocivo da propriedade, das árvores limítrofes, da passagem forçada do escoamento das águas, dos limites entre prédios, do direito de construir e do direito de tapagem. Não obstante, no presente trabalho será analisado, especificamente, o art. 1.277 do Estatuto Civil de 2002, que trata do uso indevido da propriedade. Tal dispositivo é permeado de conceitos jurídicos indeterminados que possibilita que o magistrado possa, no caso *sub judice*, determinar o campo de incidência da determinação legal.

Em um primeiro momento, será feito um breve estudo doutrinário acerca do direito de vizinhança e sobre o dispositivo em comento. A seguir, por meio do estudo de decisões judiciais, será analisado o tratamento conferido à matéria, eivada de conceitos jurídicos indeterminados, e comumente objeto de discussão e interpretação pelo Poder Judiciário. Para tanto, foram feitas pesquisas em sites de diversos Tribunais brasileiros, com intuito de buscar o entendimento jurisprudencial acerca do tema.

2 BREVES CONSIDERAÇÕES ACERCA DO DIREITO DE VIZINHANÇA

O conflito de vizinhança tem sua origem vinculada a um ato do proprietário ou possuidor de uma edificação que passa a

produzir repercussões no prédio vizinho, culminando em prejuízos ou transtornos ao morador contíguo. Assim, as citadas restrições surgem, exatamente, pela necessidade de conciliar o uso e gozo por parte de proprietários confinantes, tendo em vista que a vizinhança é uma fonte constante de controvérsias. Isso se dá pelo fato de que “cada proprietário compensa seu sacrifício com a vantagem que lhe advém do correspondente sacrifício do vizinho”.¹

A propensão em conferir caráter individualista à propriedade foi revertida pelas normas contemporâneas, especialmente com a expressa previsão constitucional da função social² (e ambiental) da propriedade. Isso porque, embora possua caráter particular, um prédio:

não se encontra isolado no espaço, mas sim confinando com outros, em relação natural de coexistência e dependência, sendo impossível que de um prédio se extraia tudo que o mesmo é capaz de produzir quando se pretende isolá-lo por completo dos prédios vizinhos, daí porque se pode afirmar que os limites entre propriedades são artificialmente criados, não podendo tais limites servir como razão para que uma propriedade determinada possa ser considerada apenas em benefício do proprietário, com total desconsideração das propriedades vizinhas.³

Indubitavelmente, a vida em sociedade exige o imperioso respeito às regras de convivência e ao direito alheio, essenciais para a harmonia e bem-estar coletivo. Nesse sentido, J. M. de Carvalho Santos explana que:

o direito de propriedade não atribui ao proprietário a faculdade de dispor da sua coisa, com poder discricionário, e a sua livre vontade, a ponto de prejudicar ou causar dano ao vizinho. Ele deve usar o que é seu, mantendo-se dentro dos limites estabelecidos pela necessidade da harmonia e da co-existência da sua propriedade com a dos outros.⁴

¹ Farias e Rosenthal (2012, p. 634).

² “A propriedade atenderá a sua função social” (art. 5º, XXIII da CF).

³ Dantas Junior (2007, p. 12).

⁴ Santos (1986, p. 08).

Ainda sobre o tema, vale esclarecer que a acepção de ‘vizinhança’ deve ser dotada da maior magnitude possível. Imóveis vizinhos não são apenas os confinantes, mas se estenderão até onde o ato praticado em um prédio possa gerar consequências em outro. Assim, “o espectro de pessoas atingidas pelo estorvo à vizinhança variará conforme a natureza do distúrbio: sonoro, gasoso, edilício, comportamental etc”.⁵ Como exemplo, pode ser citado o barulho provocado por uma casa noturna, uma igreja ou outro estabelecimento qualquer que produza significativa poluição sonora, o perigo de uma explosão e a fumaça ou gases expelidos por uma fábrica, etc.

Por outro lado, o vocábulo ‘prédio’ pode ser compreendido como qualquer imóvel situado em área urbana ou rural, de qualquer finalidade, seja residencial, comercial ou industrial. “Cumpra mencionar, ainda, que mesmo o terreno não-edificado é considerado imóvel *lato sensu*”.⁶ Destarte, para que reste amoldado ao termo ‘prédio’, basta que o imóvel interfira no vizinho de maneira prejudicial.

Os direitos de vizinhança são obrigações *proptem rem*, tendo em vista que se vinculam ao imóvel e são assumidas por quem quer que esteja em sua posse⁷. Assim, as obrigações derivadas dos direitos de vizinhança competem ao proprietário, locatário⁸, usufrutuário e a todo aquele

que possui, detém ou utiliza a coisa. O direito, portanto, brota da condição de vizinho e não da de proprietário.

Compete ao vizinho que sofre as repercussões do uso indevido da propriedade lançar mão de alguns remédios jurídicos. Poderá, então, valer-se de ação indenizatória, alicerçada no artigo 186 do Código Civil. A citada medida é empregada pelo morador, principalmente, quando os incômodos já cessaram, a fim de alcançar a recomposição monetária pela situação fática ilícita outrora vivenciada. Vale frisar que a responsabilidade pelos danos de vizinhança resultantes de construção é objetiva⁹. Ela nasce do ato ou fato lesivo da obra ou de seus trabalhos preparatórios, independentemente de dolo, culpa ou voluntariedade do agente da ação nociva. Assim:

pode o ato danoso ser legítimo, como geralmente é a construção; pode resultar de um ato involuntário do dono da obra; pode provir de um fato estranho à vontade do construtor: em qualquer caso sujeitará o proprietário e o construtor à obrigação de indenizar o dano causado pela construção às pessoas e bens da vizinhança.¹⁰

Além disso, poderá ser intentada (de forma cumulada ou não) a ação cominatória para fazer cessar o uso nocivo da propriedade, com determinação de multa diária (*astreinte*), em caso de recusa do devedor em prestar a conduta determinada.

Em caráter preventivo, o vizinho poderá ajuizar ação de dano infecto, quando houver justo receio de vir a ser prejudicado pela ruína do prédio vizinho (art. 1.281 do CC). É, ainda, cabível a ação de nunciação de

⁵ Venosa (2013, p. 285).

⁶ Farias e Rosenvald (2012, p. 634-635).

⁷ Por se transmitirem a eventuais novos ocupantes do imóvel é também denominada de obrigação ambulatória (GONÇALVES, 2012, p. 231).

⁸ De acordo com o entendimento da Terceira Turma do STJ, o locador (proprietário) tem o dever de zelar pelo uso adequado de sua propriedade, certificando-se que seu inquilino esteja dando correta destinação ao bem objeto da locação, principalmente no que se refere à higiene e limpeza da unidade. Nas palavras do ministro Massami Uyeda, relator do recurso especial nº 1.125.153, “o locador mantém a posse indireta do imóvel, entendida como o poder residual concernente à vigilância, à conservação ou mesmo o aproveitamento de certas vantagens da coisa, mesmo depois de transferir a outrem o direito de usar o bem objeto da locação”. Na discussão do tema, a Turma concluiu que o proprietário possui legitimidade para responder por eventuais danos relativos ao uso de sua propriedade (STJ. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1125153/RS - REsp nº 2009/0129944-3. Relator: Ministro Massami Uyeda. Data do julgamento: 04/10/2012. Data de publicação e fonte: DJe 15/10/2012).

⁹ “A responsabilidade civil pelos danos de vizinhança é objetiva, conduzindo a obrigação de indenizar independentemente da existência de culpa, se da atuação nociva do agente resultar dano efetivo. É necessária a comprovação de nexo causal entre a ação do vizinho e o dano sofrido pelo outro como pressuposto essencial para caracterização do dever de indenizar recaído no ônus da prova, tratando-se de ação de indenização, ao autor” (TRIBUNAL DE ALÇADA DE MINAS GERAIS. Apelação Cível nº. 259 054-3. Relatora: Des. Jurema Brasil. Data de publicação: 01/07/1998).

¹⁰ Meireles (2013, p. 323)

obra nova (conhecida por embargo de obra nova), que também será oportuna enquanto ainda estiver em curso a edificação perturbadora. Ademais, para a demolição de construção em ruína ou de obra em desacordo com as disposições de vizinhança existe a possibilidade da propositura de ação demolitória (art. 1.2809 do CC).

3 USO ANORMAL DA PROPRIEDADE: ENTENDIMENTO DOUTRINÁRIO E JURISPRUDENCIAL

O princípio geral a que se subordinam as relações de vizinhança advém da máxima popular ‘o meu direito termina onde o do outro começa’. Em outras palavras, não se pode exercer um direito de forma ilimitada e egoística, de modo a molestar a segurança, o sossego e a saúde dos que vivem em prédio vizinho. A dificuldade de se estabelecer a noção de uso nocivo da propriedade é dissertada por Venosa, que argumenta que somente o caso concreto, mediante análise casuística e bom-senso do juiz, serão idôneos para concluir pelo mau uso ou uso nocivo da coisa imóvel. Conclui o mencionado doutrinador: “Eis a preocupação dos direitos de vizinhança: distinguir os limites do bom e do mau direito de vizinhança, do tolerável e do intolerável, por vezes separados por linha demais tênue”.¹¹

O Código Civil não detalha as condutas que caracterizariam uso anormal da propriedade, mas fornece alguns elementos balizadores para a sua aferição. Nesse sentido, o artigo 1.277 do Estatuto Civil de 2002 preceitua que “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”.¹² De acordo com o

parágrafo único da mesma norma jurídica, as intromissões são proibidas considerando-se “a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança”.

Pela leitura do diploma civilista percebe-se, facilmente, que o dispositivo transcrito está permeado de conceitos jurídicos indeterminados com o escopo de tutelar o morador e o prédio. Como sintetiza Monteiro e Maluf, o legislador pátrio preferiu “a comodidade de um texto genérico e amplo, dotado de suficiente força compreensiva, podendo abranger assim situações especiais e casuísticas cuja previsibilidade, de outro modo, seria impossível”.¹³ Sobre a confiança conferida ao julgador, vale ressaltar que toda discricionariedade deve ser aliada a razoabilidade, até porque “Nunca se deve esquecer de que essa discricionariedade é do Poder Judiciário e não do juiz isoladamente”.¹⁴

O artigo 1.277 do Código Civil veda, portanto, “interferências prejudiciais”¹⁵ aos seguintes axiomas: segurança, sossego e saúde. Cumpre frisar que os três são direitos que integram a extensa rubrica dos direitos da personalidade¹⁶, sendo os mesmos inerentes a qualquer ser humano e não apenas a vizinhos.

No que concerne ao primeiro deles, a segurança, os atos praticados devem ser passíveis de “comprometer a solidez e a estabilidade material do prédio e a incolumidade pessoal de seus moradores”.¹⁷ Dentre os integrantes do rol de condutas que atentam contra a segurança, a doutrina cita o armazenamento de mercadorias excessivamente pesadas, o funcionamento de indústria que

¹³ Monteiro e Maluf (2013, p. 167).

¹⁴ Venosa (2013, p. 289).

¹⁵ Essa nova locução substituiu a do Código Civil de 1916, que empregava a expressão “mau-uso”.

¹⁶ Enunciado nº 319 da IV Jornada de Direito Civil: “Art.1.277. A condução e a solução das causas envolvendo conflitos de vizinhança devem guardar estreita sintonia com os princípios constitucionais da intimidade, da inviolabilidade da vida privada e da proteção ao meio ambiente”.

¹⁷ Farias e Rosendal (2012, p. 640).

¹¹ Venosa (2013, p. 286).

¹² Arnaldo Rizado interpreta o citado artigo da seguinte forma: “[...] há uma extensão maior ao conteúdo negativo do uso do imóvel, abrangendo qualquer interferência negativa, isto é, emanação, decorrência, ou resultado que prejudique, mesmo que não decorra do uso” (RIZZARDO, 2007, p. 484).

produz trepidações danosas, acarretando fendas em prédios¹⁸ e a instalação de fábrica de inflamáveis e explosivos.¹⁹

A esse propósito, cumpre trazer à colação entendimento jurisprudencial que reforça as considerações expendidas acima. Em julgado selecionado, eucaliptos (espécime da flora com a peculiaridade de possuir raízes subterrâneas) plantados em solo inapropriado ensejaram o mau uso do direito de propriedade, tendo em vista que “[...] colocam em risco à segurança das pessoas e patrimonial por estarem mais sujeitos aos eventos meteorológicos”.²⁰

Outra interferência recorrente demandada no Poder Judiciário e que afeta a segurança do imóvel vizinho são os vazamentos ou infiltrações. Para averiguar a existência de danos no sistema de impermeabilização que possam ensejar risco a integridade dos usuários, torna-se essencial a produção de prova técnica²¹. Em interessante julgado, após terem sido constatadas pelo perito falhas que poderiam ocasionar (a curto e médio prazo) o agravamento dos danos já observados e a ruína dos elementos constituintes de edificação em garagem, foi ressaltada a necessidade de recuperação geral da estrutura que se encontrava comprometida, com a responsabilização do agente responsável, como pode ser observado de trecho do voto do *decisum* abaixo reproduzido:

Veja-se que se nada for feito, como até agora não foi, poderá ser colocado em risco até mesmo a segurança dos usuários dos imóveis, o que exige a inter-

venção do Poder Judiciário no sentido de atribuir-se a devida responsabilidade e afastando o tradicional “*jogo-de-em-purra*” ou a surrada desculpa de que “*o problema não é comigo*” [...].²²

A imputação de danos morais face aos dissabores decorrentes do direito da vizinhança tem sido cada vez raros. Em sua maioria, a mais recente jurisprudência do STJ tem entendido que os aborrecimentos ocasionados seriam, “meros dissabores normais e próprios do convívio social”²³. Não obstante, existe precedente que julgou uma situação em que a ocorrência de infiltração seria suficiente para dar origem a danos morais indenizáveis, tendo em vista que o grande constrangimento gerado perdurou durante muitos meses.²⁴

Ainda sobre o zelo quanto à segurança, em diversos julgados²⁵ é determinada a instalação de rede de proteção/contenção em quadras de esportes, com o fito de impedir a remessa de bolas e demais objetos na propriedade vizinha. A título exemplificativo, pode ser citada a decisão abaixo, cujo trecho reproduz-se, *in verbis*: “Deve ser mantida a sentença que condena Município à obrigação de fazer, consistente na construção de tela de proteção em quadra de esportes municipal, a fim de assegurar, ao confrontante, o direito à privacidade, ao sossego e à segurança dentro de sua própria residência”.²⁶

¹⁸ Monteiro e Maluf (2013, p. 167).

¹⁹ Farias e Rosenvald (2012, p. 640).

²⁰ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. 27a. Câmara de Direito Privado. Embargos Infringentes n.º. 20096220078260624. Relator: Des. Gilberto Leme. Data de publicação: 18/11/2011.

²¹ Em decisão proferida pela 25ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo o perito constatou a existência de infiltrações advindas de uma piscina e ofurô que atingiram imóvel de andar inferior, mesmo sem ter ingressado na unidade condominial requerida (Processo n.º. 1029261-34.2015.8.26.0562, Relator: Marcondes D'Angelo. Data de julgamento: 02/04/2018, Data de publicação: 02/04/2018).

²³ Como exemplo, podem ser citadas duas decisões do Superior Tribunal de Justiça: AgRg no Ag n.º. 1331848/SP. 4ª. Turma. Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti. Data de publicação: 13/09/2011; e REsp 1234549/SP. 3ª. Turma. Relator: Ministro Massami Uyeda. Data de publicação: 10/02/2012.

²⁴ SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA. 3ª. Turma. RE n.º. 1.313.641 – RJ. Relator: Ministro Sidnei Beneti. Data de julgamento: 26/06/2012.

²⁵ No mesmo sentido o julgado do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (6a. Câmara Cível. Apelação cível n.º. 0009888-21.2011.8.19.0028, Relatora: Des. Inês da Trindade Chaves de Melo. Data de publicação: 10/09/2014), do Tribunal de Justiça de São Paulo (35a. Câmara Cível. Apelação cível n.º. 519131220098260000. Relator: Des. Clovis Castelo. Data de publicação: 27/07/2011), dentre outros.

²⁶ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS. 5a. Câmara de Cível. Apelação Cível n.º. 10194130017602001. Relator: Des. Luís Carlos Gambogi. Data de julgamento: 13/02/2014. Data de publicação: 21/02/2014.

No que tange ao sossego, trata-se de “bem jurídico inestimável, componente dos direitos da personalidade, intrinsecamente conectado ao direito à privacidade”²⁷. A acepção de sossego não está atrelada a total ausência de ruídos, mas a possibilidade de obstar a produção de barulhos excessivos que carregam enormes desgastes à paz e tranquilidade do ser humano. Sobre o tema da poluição sonora, Valdir Sznick certifica que: “O ruído provoca uma diminuição da potencialidade do indivíduo, dispersando a sua atenção, impedindo a concentração, e chegando a ser incômodo à própria saúde: aos nervos, abalando-os, causando irritabilidade e provocando, em grau mais intenso, perturbações mentais”²⁸. São exemplos citados pela doutrina a gritaria e a desordem, as diversões espalhafatosas, o emprego de alto-falantes em alta potência, os bai-les perturbadores, atividades de discotecas, danceterias, de indústria vizinha²⁹ etc.

Acerca da matéria, cumpre trazer alguns entendimentos jurisprudenciais, a fim de fortalecer o quanto explanado. O primeiro foi proferido pela 26a. Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo e trata, exatamente, sobre poluição sonora: “O abuso de instrumentos sonoros em bar ou restaurante até altas horas da madrugada, perturbando o sono, o sossego e o bem-estar dos vizinhos, caracteriza o uso nocivo da propriedade, nos termos do art. 1.217 do Código Civil/2002”³⁰.

Em outro julgado do Tribunal de Justiça de São Paulo³¹, os autores sustentaram que o réu se utilizava de instrumentos musicais, gerando excesso de ruídos, de forma a

causar transtornos aos moradores vizinhos, por conta do alto volume do som. De acordo com as provas evidenciadas nos autos, o barulho causado pelo uso dos instrumentos era, de fato, excessivo, não por acaso o apelante ter efetuado o revestimento acústico no estúdio que possuía em sua casa. Entretanto, as vedações somente ocorrerem três anos após as reclamações dos requerentes, tendo sido mantido o entendimento acerca da caracterização do uso anormal da propriedade e dos danos a serem indenizados.

Como observado, não basta a constatação da interferência de um prédio em outro, com a colisão de interesses, para o automático reconhecimento de um conflito de vizinhança. A grande questão nesse tipo de relação é definir o limite do tolerável. Isso porque “Há, invariavelmente, uma margem de incômodo que deve ser tolerada pelos vizinhos como um parâmetro mínimo de convivência e civilidade. Seriam os encargos ordinários de vizinhança”³².

Desse modo, quando se trata de barulho em propriedade vizinha, o que os Tribunais aferem é se o mesmo extrapola os alcances do aceitável. Tal análise é casuística e dependerá das peculiares de cada situação apresentada, como se observa do quanto decidido do julgado ora colacionado:

A propriedade, consagrada a *status* de direito constitucional, não pode ser exercida de modo absoluto, prejudicando os vizinhos ou terceiros. Caso em que o apelante, divorciado da finalidade de imóvel residencial de sua propriedade, localizada em praia de veraneio no litoral sul do Estado, vem causando perturbação aos imóveis lindeiros e adjacências, ao efetuar locação destinada a eventos de grande atrativo de pessoas. Situação comprovada pelas provas dos autos e por ato do próprio apelante, que solicitou alvará para realização de festa no local. Proibição de atividade que se mostra compatível com a conduta irregular do apelante.³³

²⁷ Farias e Rosenvald (2012, p. 640).

²⁸ Sznick (1991, p. 207).

²⁹ Monteiro e Maluf (2013, p. 167)

³⁰ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. 26a. Câmara de Direito Privado. Apelação com Revisão n°. 902603000. Relator: Des. Renato Sartorelli. Data de julgamento: 30/01/2006.

³¹ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. 25a. Câmara de Direito Privado. Apelação com Revisão n°. 9176466-12.2008.8.26. Relator: Des. Marcondes D'Angelo. Data do julgamento: 06/07/2011 (trecho da ementa).

³² Farias e Rosenvald (2012, p. 640).

³³ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO. 1a. Câmara Cível. Apelação n°. 3141562. Relator: Des. Josué Antônio Fonseca de Sena. Data de publicação: 18/02/2014.

Assim, são coibidos apenas os atos que acarretem ao vizinho dano ou incômodo anormal, de grande magnitude, de acordo com o senso médio do local em que é aferido. Hely Lopes Meirelles ensina que “o que a lei confere ao vizinho é o poder de impedir que os outros o incomodem em excesso, como ruídos intoleráveis, que perturbem o sossego natural do lar, do escritório, da escola, do hospital, na medida da quietude exigível para cada um destes ambientes”.³⁴

A doutrina aponta alguns critérios para efeito de composição de tais conflitos, são eles: a extensão do dano ou do incômodo causado, a pré-ocupação (considerar a anterioridade da posse), a localização do prédio (examinar a zona onde ocorre o conflito, bem como os costumes locais)³⁵ e, principalmente, os limites de tolerância dos moradores vizinhos³⁶. Além disso, em alguns julgados, foram verificados a natureza da utilização do imóvel³⁷, bem como as normas relativas às edificações.

Ainda no que se refere ao tema, interessante decisão do Tribunal gaúcho trata do abuso de direito pelo uso anormal da propriedade, causando abalo ao sossego pela conturbada convivência entre os vizinhos:

Caso concreto no qual merece manutenção o julgamento de procedência do pedido inicial relacionado ao dano moral sofrido pela autora, haja vista a comprovação de que a ré, sua vizinha, além de desqualificá-la, chamando-a de nomes que aludem ao racismo, provoca seus animais de estimação, e, ainda, é confessa quanto ao fato de ter extraído tijolos

colocados pela demandante nos vãos do muro que divide as propriedades.³⁸

Já a decisão a seguir trata da criação de animais na vizinhança, tema objeto de diversas ações que permeiam o Poder Judiciário. Em geral as demandas referem-se aos odores e ruídos ocasionados pelos animais, principalmente quando se trata de mais de um deles³⁹ ou por ser o mesmo de grande porte.⁴⁰ O que se costuma perquirir é se a existência do animal extrapola o limite do suportável, tendo o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul assim decidido:

O réu tem o direito de manter animais em sua residência e os autores tem o dever de respeitar essa vontade, sujeitando-se aos inconvenientes normais, desde que isso não importe na violação de determinados limites. Contudo, o fato de serem dois cães de grande porte e a indicação de ocorrência de descuido por parte de seu proprietário tem causado reiterados dissabores aos vizinhos. Isso caracteriza, sem dúvida alguma, a situação de exagero apontada pela doutrina, a justificar a afirmação de abuso de direito. Com efeito, pode afirmar que o conjunto probatório permite alcançar a convicção de que é verdadeira a narrativa apresentada na petição inicial, pois ficou plenamente evidenciada a existência de perturbação aos autores, e até a terceiros, provocadas pelos cães [...]. Por outro lado, contraria a lógica o argumento de que os animais são silenciosos. A experiência comum revela exatamente o contrário, e qualquer pessoa que tenha um mínimo de vivência com o trato de cães bem sabe que não há como evitar que façam barulho. Assim, se é inegável o direito de o demandado manter animais em sua casa, também é certo que esse direito não é ilimitado, devendo sujeitar-se a um controle tal que imponha o menor prejuízo possível à tranquilidade e conforto do vizinho.⁴¹

³⁴ Meireles (2013, p. 56).

³⁵ Gonçalves (2012, v. 5, p. 233)

³⁶ “Os prejuízos sobre o vizinho por causa do uso ilegítimo da propriedade alheira não podem ir além daquele ponto limite; em outras palavras: as interferências prejudiciais do vizinho devem cessar lá onde elas ultrapassam a receptividade ordinária dos prédios incomodados”. (DANTAS. 1972, p. 23).

³⁷ Não contravém a destinação residencial da unidade, imposta na convenção, a locação da mesma a moças que ali não exercem atividade comercial, sobretudo quando nada é praticado que desabone a conduta das ocupantes”. (1o. TRIBUNAL DE ALÇADA DO RIO DE JANEIRO. 4a. Câmara. Cível. Apelação n°. 97.717. Relator: Juiz Marden Gomes. Data de julgamento: 29/12/83).

³⁸ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. 17a. Câmara Cível. Apelação cível n°. 70.048.129.688. Relatora: Des. Liége Puricelli Pires. Data de julgamento: 17/08/2012.

³⁹ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. 36a. Câmara de Direito Privado. Agravo de instrumento n°. 1151017120128260000. Relator: Des. Arantes Theodoro. Data do julgamento: 29/06/2012.

⁴⁰ Nesse sentido é o julgado do 2o. TRIBUNAL DE ALÇADA DE SÃO PAULO. 7a. Câmara. Apelação n°. 590.936-/1. Relator: Des. Antonio Rigolin. Data de julgamento: 01/08/2000.

⁴¹ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. 31a. Câmara de Direito Privado. Apelação com Revisão n°. 86.8687.8.72.5006. Relator: Des. Antonio Rogolin. Data do julgamento: 30/09/2008.

Outra decisão que trata do barulho causado por cachorros criados em apartamento tem idêntico entendimento acerca da ponderação do incômodo causado: “[...] embora afirmado pela autora que os latidos dos cães da ré, que ficam, por vezes, presos no canil próximo à sua residência, causam-lhe perturbações ao sossego, entendo que não restou demonstrado que o barulho ocasionado pelos latidos extrapola o limite do tolerável, o que configuraria abuso de direito de propriedade da ré”.⁴²

Ainda sobre as divergências entre vizinhos que envolvam a produção de ruídos, Hely Lopes ressalta que os limites de variação de ruído são, também, determinados pelas áreas urbanas e alternam-se de acordo com as construções do local.⁴³ Tratando-se de zona mista (residencial e industrial) é evidente que as residências devem tolerar o barulho produzido pelos empreendimentos comerciais e industriais, nas horas habituais dessas atividades. Entretanto, tais ruídos não poderão exceder os limites normais de suportabilidade, nem se estender aos dias e horários destinados ao descanso. Explicita o entendimento dos Tribunais pátrios que: “Toda utilização que exceder a normalidade, ou seja, os padrões normais de uso da propriedade segundo destinação e localização do imóvel, erige-se em mau uso, vale dizer, descamba para a anormalidade”.⁴⁴

Cumprido esclarecer que existe sólida jurisprudência autorizando a permanência de animais domésticos em apartamentos – inclusive a despeito de proibição em estatuto ou convenção de condomínio – principalmente nas hipóteses de cão de pequeno porte, que não cause incômodo ou risco aos moradores da agremiação residencial. Assim, “A

permanência de um animal em um prédio só pode ser proibida se houver violação do sossego, da salubridade e da segurança dos condôminos (art. 1.336, IV, Código Civil). No ponto, invoca-se o clássico paradigma dos três S [...]”.⁴⁵

Sobre o tema em apreço, cumpre trazer interessante *decisum* que acrescenta:

Não é por outra razão que existe sólida jurisprudência autorizando, em situações excepcionais, a permanência de animais domésticos em apartamentos, a despeito de proibição convencional, principalmente nas hipóteses de cão de pequeno porte que não causa incômodo aos moradores da agremiação residencial. [...] Se a convenção veda a guarda de animais de forma genérica, é preciso verificar, no caso concreto, a vulneração de algum dos direitos de vizinhança expressos no art. 1.277 do Código Civil. Isso porque esse tipo de proibição objetiva exatamente preservar a segurança, o sossego e a saúde da comunidade que vive sob as regras do condomínio edilício. [...] Se a presença do animal não importa na violação dos direitos que a restrição estipulada na convenção busca resguardar, não há fundamento jurídico para impedir a sua presença no seio condominial. [...] Havendo prova de que o cachorro, embora de pequeno porte, provoca desassossego, intranquilidade e acirra inconformismos na coletividade condominial, não há como afastar a força normativa e a plena aplicabilidade da restrição contida na convenção de condomínio.⁴⁶

Em mais uma decisão encontrada foi reafirmado o entendimento de que possuir um animal dentro de unidade condominial autônoma é equivalente ao uso normal da propriedade, “o que deve ser suportado pelos demais condôminos, não obstante a existência de deliberação em contrário no Regulamento Interno do Condomínio, quando o animal não configure risco à saúde dos moradores ou incomode o sossego dos vizinhos”. Interessante passagem do julgado res-

⁴² TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL. 4a. Câmara Cível. AC n°. 20130110021950. Relator: Des. James Eduardo Oliveira. Data de publicação: 23/01/2015.

⁴³ Meireles (2013, p. 57).

⁴⁴ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. 27ª Câmara de Direito Privado. APL n°. 992050163832. Relator: Emanuel Oliveira. Data de julgamento: 23/03/2010. Data de publicação: 08/04/2010.

⁴⁵ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE PERNAMBUCO. 4a. Câmara Cível. AC n°. 710708020108170001. Relator: Des. Jones Figueirêdo. Data do julgamento: 25/10/2012.

⁴⁶ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL. 4a. Câmara Cível. AC n°. 20100111670307. Relator: Des. James Eduardo Oliveira. Data de publicação: 03/10/2014.

salta que “Tal flexibilização da vontade da maioria se dá em razão do apartamento ser propriedade privada, de uso exclusivo daquele que o habita. Os animais não permanecem nas áreas comuns, passando sim por elas, mas eventualmente”. Desse modo, “impedir morador de possuí-los, sem que estes incomodem significa interferir no uso exclusivo da propriedade [...] Mais do que isso, sem que esteja comprovado o distúrbio aos demais moradores, a regra Condominial equivale a abuso de direito”.⁴⁷

Um singular julgado avaliou a poluição sonora produzida por uma araponga, ave cujo canto é anormal, ensurdecador e estridente. O fato de seu dono suportar o ruído do pássaro não faz com que os que moram ao lado devam ter o mesmo comportamento.⁴⁸ Nesse sentido, os Tribunais brasileiros já espousaram entendimento de que “Sossego não quer dizer ausência de barulho ou de ruído, mas sim condição relativa a tranquilidade, cabendo ao Poder Judiciário reprimir todo e qualquer comportamento afrontoso ao ordenamento jurídico que ultrapasse os limites normais das obrigações ordinárias de vizinhança”.⁴⁹

No que se refere à saúde, essa envolve o estado da pessoa cujas funções biológicas estão normais. Sobre o tema, Farias e Rosenvald instruem que “a salubridade física ou psíquica pode ser afetada por moléstia à integridade de vizinhos, mediante agentes físicos, químicos e biológicos, como na emissão de gases tóxicos, poluição de águas e matadouros”⁵⁰. Outros exemplos de ofensas à saúde podem ser citados, como as exalações fé-

tidas, a poluição de águas pelo lançamento de resíduos e a presença de substâncias putrescíveis ou de águas estagnadas.⁵¹

Assim, qualquer ato ou omissão que possa interferir nas funções orgânicas, físicas ou mentais do vizinho, afetando a sua saúde, estão enquadradas na vedação do artigo 1.277 do Código Civil de 2002. Situação inusitada foi apreciada pelo Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, tendo a ré sido impedida de alimentar os pombos, – cujas fezes são transmissoras de doenças – evento que estava causando sujeira ao condomínio e risco à saúde dos moradores.⁵²

Não é bom olvidar que, em muitos casos, as perturbações causadas pelo confinante podem molestar, simultaneamente, o sossego, a saúde e a própria segurança dos que habitam próximo. Em julgado do Estado de São Paulo os magistrados apontaram que a má conservação do terreno, que possibilitava o ingresso de estranhos e acúmulo de lixo, ocasionava risco tanto à segurança quanto à saúde dos vizinhos.⁵³

3 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O direito à propriedade não é absoluto e irrestrito, podendo sofrer limitações das mais variadas formas. Objeto do presente estudo, as restrições advindas do direito de vizinhança pressupõem o respeito ao exercício de propriedade de outrem, visando uma harmônica convivência social. Os conflitos de vizinhança são regidos pelos dispositivos do Código Civil e perpassam por discussões relacionadas as relações de convivência, a função social da propriedade e a dignidade da pessoa humana, delimitando os atos tolerados e aqueles que devem ser evitados.

⁴⁷ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO DE JANEIRO. 2a. Turma Recursal. RI n°. 02410330320088190001. Relatora: Des. Luciana Gomes de Paiva. Data de publicação: 13/08/2009.

⁴⁸ 1o. TRIBUNAL DE ALÇADA DE SÃO PAULO. 8a. Câmara. Apelação n°. 396.348-2. Relator: Des. Toledo Silva. Data de julgamento: 21/12/1988.

⁴⁹ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. 29a. Câmara de Direito Privado. CR n°. 1086640007. Relator: Francisco Thomaz. Data de Julgamento: 10/12/2008 Data de publicação: 29/12/2008).

⁵⁰ Farias e Rosenvald (2012, p. 640).

⁵¹ Monteiro e Maluf (2013, p. 167).

⁵² TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO RIO GRANDE DO SUL. 17a. Câmara Cível. Agravo de Instrumento n° 70054500533. Relatora: Des. Liege Puricelli Pires. Data de publicação: 20/05/2013.

⁵³ TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO. 30a. Câmara de Direito Privado. Apelação n°. 9239492812008826. Relator: Des. Carlos Russo. Data de publicação: 21/06/2012.

O art. 1.277 do diploma civilista (considerado como a cláusula geral de tutela dos direitos de vizinhança) trata do uso indevido da propriedade e impede que o mau uso da mesma venha a prejudicar a segurança, o sossego e a saúde dos que habitam os imóveis adjacentes. Como demonstrado ao longo do presente trabalho, o trinômio referido no dispositivo legal apresenta conceitos jurídicos indeterminados que necessitam ser preenchidos casuisticamente, a partir de cada realidade apresentada. O conceito de segurança denota valores de solidez, estabilidade e incolumidade pessoal dos que moram ao lado. Já o de o sossego exige o aprofundamento na noção de preceitos como tranquilidade e paz. Por fim, o de saúde, se refere a avaliação mais minuciosa acerca das funções biológicas e psicológicas do ser humano.

Tratando-se de uma cláusula aberta, verificou-se que o dispositivo legal supracitado possibilita a sua aplicação nas mais diversas situações vicinais. Analisando-se o tratamento doutrinário e jurisprudencial dado a matéria, foram demonstradas situações em que o incômodo causado poderia ser classificado como 'intolerável' ou 'anormal'. Em todos os casos e face a discricionariedade que lhe é atribuída, cabe ao julgador bom senso e razoabilidade, quando da análise da realidade posta. Assim, sempre levando em conta o tempo, espaço, circunstâncias especiais e específicas do caso concreto, o magistrado deve estar vinculado a realidade no exercício do seu difícil mister de julgar a (muitas vezes tão complicada e complexa) relação entre vizinhos.

REFERÊNCIAS

- ANGHER, Anne Joyce (org.). **Vade Mecum Acadêmico de Direito**. 23. ed. São Paulo: Rideel, 2016.
- BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil, de 5 de outubro de 1988. **Diário Oficial da República Federativa do Brasil**, 5 out. 1988. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm>. Acesso em: 16 de outubro de 2016.
- _____. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm>. Acesso em: 19 outubro de 2015.
- DANTAS. Francisco Clementino de San Tiago. **O conflito de vizinhança e sua composição**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972.
- DANTAS JUNIOR., Aldemiro Rezende. **O direito de vizinhança**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.
- FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 8. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil brasileiro: direito das coisas**. 7. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.
- MEIRELES. Hely Lopes. **Direito de Construir**. 11. ed. São Paulo: Malheiros, 2013.
- MONTEIRO. Washington de Barros. MALUF, Carlos Alberto Dabus. **Curso de Direito Civil: direito das coisas**. 43. ed. São Paulo: Saraiva, 2013. v. 3.
- RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.
- SANTOS. J. M. de Carvalho. **Código Civil brasileiro interpretado**. 15. ed. Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1986.
- SZNICK, Valdir. **Contravenções penais**. 3. ed. São Paulo: Livraria e editora universitária de Direito Ltda., 1991.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: direitos reais**. 13. ed. São Paulo: Atlas, 2013, v. 5.