

Proprietário de imóvel não consegue impor restrições ao uso do subsolo

O direito de propriedade do solo abrange o subsolo, porém o seu alcance é limitado a uma profundidade útil ao seu aproveitamento, o que impede o proprietário de se opor a atividades realizadas por terceiros em espaço sobre o qual ele não tenha interesse legítimo. Com esse entendimento, a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça negou provimento a Recurso Especial de proprietários de um imóvel que ingressaram em juízo com a pretensão de receber indenização por danos materiais e morais de vizinhos. Eles alegaram que seu imóvel teria sofrido danos decorrentes de obras, sobretudo escavações, realizadas em sua propriedade.

A relatora do recurso, ministra Nancy Andrighi, explicou que o artigo 1.229 do Código Civil estabelece que a propriedade do solo abrange a do subsolo correspondente. Entretanto, a segunda parte do artigo limita o alcance da propriedade do subsolo a uma profundidade útil ao seu aproveitamento.

"Com efeito, o legislador adotou o critério da utilidade como parâmetro definidor da propriedade do subsolo, limitando-a ao proveito normal e atual que pode proporcionar, conforme as possibilidades técnicas então existentes", afirmou a relatora.

Para a ministra, a Constituição Federal e o Código Civil conferem proteção à função social da propriedade e isso é "incompatível com atos mesquinhos do proprietário, desprovidos de interesse ou serventia". Ela afirmou que "a propriedade constitui inegável fato econômico, de sorte que a extensão do subsolo a ela inerente deve ser delimitada pela utilidade que pode proporcionar ao proprietário".

A primeira instância julgou os pedidos parcialmente procedentes e condenou os vizinhos a indenizarem os proprietários pelos danos materiais sofridos e a providenciarem a retirada das vigas utilizadas na ancoragem provisória da parede de contenção erguida, no prazo de 120 dias, sob pena de multa diária de R\$ 500.

Os vizinhos apelaram ao Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que deu provimento parcial ao pedido, afastando a determinação de remoção das vigas colocadas a cerca de quatro metros de profundidade.

Insatisfeitos, os proprietários entraram com recurso no STJ alegando violação dos artigos 1.229 e 1.299 do Código Civil. Eles argumentaram que o subsolo seria parte integrante da superfície da área e sua exploração não autorizada constituiria esbulho.

Nancy Andrighi explicou que o direito de construir, previsto no artigo 1.299 do CC, abrange o subsolo, desde que seja respeitado o critério de utilidade previsto no artigo 1.229.

De acordo com a relatora, a parcela do subsolo utilizada pelos vizinhos para a realização de obras em seu imóvel não deve ser considerada parte integrante da outra propriedade, já que foi comprovado em perícia que, com a colocação das vigas, não houve prejuízo ou restrição ao direito de uso, gozo e fruição.

A ministra negou provimento ao Recurso Especial, desconsiderando qualquer ofensa aos artigos 1.229 e 1.299 do CC na decisão do TJ-RS. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

[REsp 1.233.852](#)

Date Created

07/02/2012