

## Brigas de vizinhos chegam ao STJ, que busca harmonia em decisões

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 5º, inciso XXII, estabeleceu que é garantido o direito de propriedade, e que ela atenderá a sua função social. Ocorre que esse direito não é absoluto, podendo sofrer restrições para assegurar a segurança, o sossego, a saúde e outras garantias dos que habitam nas residências vizinhas.

Reprodução



Decisões do STJ buscam proteger o direito individual de propriedade e, ao mesmo tempo, promover o bem da coletividade.

Com a finalidade de evitar o uso indevido da propriedade e coibir interferências abusivas entre moradias próximas, o Código Civil (CC) tratou em seu Capítulo V dos direitos de vizinhança. Entre os temas abordados no capítulo estão a passagem de cabos e tubulações em terrenos privados para prover serviços de utilidade pública, a passagem das águas para atender necessidades de terrenos próximos e os limites para edificação entre prédios.

No Superior Tribunal de Justiça, são frequentes os recursos que discutem esses temas. A jurisprudência construída pelos ministros no julgamento de tais processos busca proteger o direito individual de propriedade e, ao mesmo tempo, promover o bem da coletividade e preservar a convivência harmônica e saudável entre vizinhos.

Em setembro de 2016, no REsp 1.616.038, a 3ª Turma do STJ decidiu que o proprietário de imóvel tem o direito de construir aqueduto no terreno do seu vizinho, independentemente do consentimento deste, para receber águas provenientes de outro imóvel, desde que não existam outros meios de passagem da água para a sua propriedade e que haja o pagamento de prévia indenização ao vizinho prejudicado.

Na ação, uma empresa demandou outra objetivando o reconhecimento do direito de usar parte da sua propriedade para passar aqueduto e, assim, obter água para a irrigação de lavoura de arroz, mediante indenização.

Ao STJ, a empresa que teria seu imóvel afetado pela construção do aqueduto alegou que deveria haver



um direito real à água, que seria pressuposto à constituição da servidão de aqueduto e que somente poderia ser reconhecido ao imóvel contíguo às águas. Ela sustentou que não se pode desviar água de forma artificial em favor de um imóvel que não a receba naturalmente.

Relatora, a ministra Nancy Andrighi destacou que o direito à água e ao seu curso e transporte é tema de grande importância para a sobrevivência de toda a sociedade, possuindo nítido caráter social. Além disso, a relatora lembrou que atualmente a água é considerada bem de domínio público, que a todos pertence — ainda que esteja em propriedade privada.

"O direito à água essencial é, portanto, sob a ótica do direito civil, um direito de vizinhança, um direito ao aproveitamento de uma riqueza natural pelos proprietários de imóveis que sejam ou não abastecidos pelo citado recurso hídrico."

Porém, a magistrada asseverou que a identificação de um direito abstrato à água não conduz, necessariamente, ao reconhecimento do direito de vizinhança de exigir do vizinho a passagem de aqueduto; é preciso comprovar que não há nenhum caminho público até a fonte de água.

"Se houver outros meios possíveis de acesso à água, não deve ser reconhecido o direito de vizinhança, pois a passagem de aqueduto, na forma assim pretendida, representaria mera utilidade – o que afasta a incidência do artigo 1.293, restando ao proprietário a possibilidade de instituição de servidão, nos termos do artigo 1.380 do CC/2002."

Nancy Andrighi acrescentou que, por se tratar de direito de vizinhança, a única exigência para a construção do aqueduto neste caso — em que a irrigação do plantio de arroz de um vizinho depende da transposição do imóvel do outro — é o pagamento de prévia indenização.

### **Abertura de janelas**

No REsp 1.531.094, de relatoria do ministro Villas Bôas Cueva, a 3ª Turma entendeu que a proibição de abrir janelas, ou fazer terraço ou varanda, a menos de um metro e meio do terreno vizinho — artigo 1.301, caput, do CC — não pode ser relativizada, pois as regras e vedações contidas no capítulo relativo ao direito de construir possuem natureza objetiva e cogente.

No caso, uma proprietária propôs ação demolitória contra seu vizinho objetivando a derrubada de segundo pavimento construído por ele em desacordo com a legislação municipal, além do fechamento de janelas voltadas para o imóvel dela a menos de um metro e meio da divisa entre os dois terrenos.

"A proibição é objetiva, bastando para a sua configuração a presença do elemento objetivo estabelecido pela lei — construção da janela a menos de metro e meio do terreno vizinho —, de modo que independe da aferição de aspectos subjetivos relativos à eventual atenuação do devassamento visual, por exemplo", afirmou o relator.



## **Prescrição**

Ao julgar o REsp 1.659.500, a 3ª Turma do STJ firmou a tese de que, no caso de danos permanentes causados por um vizinho a outro, o marco inicial do prazo prescricional para ajuizar ação de reparação civil se renova diariamente enquanto não cessar a causa do dano.

A decisão veio após o colegiado analisar recurso especial de uma empresa de telefonia contra decisão do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro que a condenou ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 5 mil, por suposto abandono de terreno de sua propriedade, causando prejuízos a uma residência vizinha.

Em seu voto, a relatora do processo, ministra Nancy Andrighi, ressaltou que, de fato, o prazo de prescrição previsto no artigo 206, parágrafo 3º, V, do Código Civil de 2002 para a reparação civil é de três anos, porém esse prazo não pode ser contado a partir do início do evento danoso, e sim do seu encerramento.

"Não há que se falar em ocorrência de prescrição na hipótese de danos constantes e permanentes e que subsistem até o ajuizamento da demanda. Afinal, se o dano decorre de causa que se protraí no tempo, é a partir da cessação da causa que passa a fluir o prazo prescricional", afirmou a magistrada.

## **Queimadas**

A 4ª Turma, no REsp 1.381.211, manteve decisão do Tribunal de Justiça do Tocantins que condenou um fazendeiro a pagar indenização por danos morais e materiais ao proprietário de fazenda vizinha, em razão de queimada praticada em seu terreno ter atingido a propriedade ao lado, causando morte de animais, degradação do solo e destruição de cercas e pastagens. A relatoria foi do ministro Marco Buzzi.

Em sua defesa, o réu alegou que não poderia ser culpado pelo incêndio, pois sua propriedade estava sob a responsabilidade de comodatário que desenvolvia atividade agrícola no local. Alegou também que, diferentemente do entendido pelo TJ-TO, o caso não tratava de responsabilidade ambiental e, sim, de responsabilidade civil tradicional.

As alegações não foram acolhidas pelo colegiado, que entendeu, a partir das características do dano, tratar-se de lesão ambiental na modalidade individual, reflexa ou por ricochete.

"O conceito de dano ambiental engloba, além dos prejuízos causados ao meio ambiente, em sentido amplo, os danos individuais, operados por intermédio deste, também denominados danos ambientais por ricochete – hipótese configurada nos autos, em que o patrimônio jurídico do autor foi atingido em virtude da prática de queimada em imóvel vizinho", destacou o relator.

## **Responsabilidade objetiva**

Quanto à modalidade de responsabilização, Marco Buzzi lembrou que tanto a Constituição Federal quanto a Lei 6.938/1981 preveem a responsabilidade objetiva nos casos de dano ambiental, respondendo direta ou indiretamente todo aquele que lesionar o meio ambiente.

"A excludente de responsabilidade civil consistente no fato de terceiro, na seara ambiental, só poderá



---

ser reconhecida quando o ato praticado pelo terceiro for completamente estranho à atividade desenvolvida pelo indigitado poluidor, e não se possa atribuir a este qualquer participação na consecução do dano — ato omissivo ou comissivo, o que não se verifica na hipótese, consoante estabelecido nas instâncias ordinárias."

O magistrado ressaltou que "o fato de o proprietário não ser o possuidor direto do imóvel não afasta sua responsabilidade, vez que conserva a posse indireta e, em consequência, o dever de vigilância em relação ao bem". *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Date Created**

21/10/2019