

**DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA - ARTS. 1277 a 1296 DO CÓDIGO CIVIL**  
**AUTORES: FERNANDA OLIVEIRA SANTOS, FELIPE ESTEVAN CARDOSO**  
**SARMENTO E JOSÉ AMÉRICO COUTINHO JUNIOR**  
**NOÇÕES INTRODUTÓRIAS**

O direito de propriedade é o mais vasto dos direitos subjetivos concedidos ao homem, na área patrimonial. Embora apresente caráter abrangente, tal direito apresenta várias limitações no que diz respeito ao seu exercício, tanto no interesse coletivo quanto no individual. Há de se destacar, quanto ao interesse individual, as relações de vizinhança. As normas que compõem o direito de vizinhança têm como objetivo impedir que haja conflitos de interesses entre proprietários de prédios contíguos. É fundamental que o exercício do direito de propriedade com as relações de vizinhança, sejam conciliados, tendo em vista que o conflito entre confinantes sempre pode se fazer presente.

Há várias diferenças entre as limitações das propriedades contíguas e as servidões. As servidões surgem pela vontade das partes, são direitos reais sobre coisa alheia no interesse do proprietário do prédio dominante e a servidão, com base no artigo 1227 do CC, só se transmite por atos entre vivos após o seu registro no Cartório de Registro de Imóveis, uma vez que se trata de direito real sobre imóvel. Quanto aos direitos de vizinhança, estes são decorrentes da lei; há uma limitação do domínio, no sentido de que o proprietário de prédios contíguos detém uma série de direitos e deveres; e é dispensável o registro, sendo criados pela mera contiguidade entre os prédios.

Os direitos de vizinhança são obrigações *propter rem*, ou seja, vinculam os proprietários de prédios vizinhos, os chamados confinantes, acompanhando a coisa. A obrigação que decorre dessa relação de vizinhança é transmitida ao sucessor a título particular. Por se transferir a eventuais novos ocupantes do imóvel, é também denominada obrigação ambulatória.

Vale ressaltar que, existem regras que determinam que o vizinho deve permitir a prática de certos atos, dessa forma haverá uma invasão na sua área de domínio. Como por exemplo, a sujeição que recai sobre o dono do prédio inferior, obrigado a receber as águas que fluem naturalmente do superior. (Art. 1288, CC) Assim como há normas que obrigam o proprietário à abstenção de determinada prática. Exemplo dessa abstenção é a proibição imposta ao proprietário de fazer mau uso de seu prédio, suscetível de prejudicar a saúde, o sossego ou a segurança do vizinho (Art. 1277, CC).

**DO USO ANORMAL DA PROPRIEDADE**

O artigo 1277 do Código Civil estabelece 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”. E de acordo com o parágrafo único desse mesmo artigo, as interferências 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”. Essas interferências ou atos nocivos recebem tripla classificação: ilegais, abusivos e lesivos.

Os ilegais se relacionam ao ato ilícito, que gera o dano, consoante o artigo 186 do Código Civil. Vale dizer que, ainda que a pessoa prejudicada não se encaixe nos casos previstos no artigo 1277, ele recebe proteção e conseqüentemente o direito de ser indenizado pelo prejuízo sofrido, de acordo com o artigo 186 e 927 do CC. Um exemplo de ato ilegal e que

obriga o causador do dano a ressarcir o prejudicado, é quando o vizinho danifica plantações de seu confinante.

No que diz respeito aos atos abusivos, pode-se dizer que são aqueles que causam incômodo ao vizinho, ainda que o seu causador se mantenha nos limites da sua propriedade, muitas vezes manifestada na forma de barulho excessivo, por exemplo. Os atos praticados com a clara intenção de prejudicar o confinante e os praticados pelo vizinho de forma irregular e em desconformidade com o interesse social, também são considerados atos abusivos. Nas palavras de Orlando Gomes “o conceito de uso nocivo da propriedade determina-se relativamente, mas não se condiciona à intenção do ato praticado pelo proprietário. O propósito de prejudicar, ou incomodar, pode não existir e haver mau uso da propriedade”. Ou seja, o critério é objetivo, não cabendo, portanto, que o vizinho alegue erro ou ignorância. O fato em si já enseja à verificação do direito subjetivo de vizinhança, implicando, conseqüentemente, na cessação da interferência.

Já os atos lesivos são aqueles em que o agente não faz uso anormal da sua propriedade, mas têm como consequência danos ao vizinho. Um exemplo clássico desse tipo de ato é a atividade industrial, que embora seja lícita e regular, provoca poluição ao meio ambiente, causando obviamente danos às propriedades vizinhas. Estas têm proteção legal em virtude de uso regular de direito, conforme artigo 1279 do CC.

Pode-se concluir, portanto, que os atos ilegais e os abusivos são decorrentes do uso anormal da propriedade, uma vez que ultrapassam os limites toleráveis da propriedade e desvirtuam-se de sua finalidade econômica ou social, a boa-fé e os bons costumes.

Para medir se o uso de um imóvel é normal ou anormal, é necessário analisar alguns quesitos. Um deles é verificar a extensão do dano ou do incômodo causado, uma vez que não se pode afastar aquilo que se contém no limite do tolerável. Hely Lopes Meirelles diz 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”.

Outro quesito a ser observado é o exame da zona onde o conflito ocorre, bem como os usos e costumes locais. Nesse sentido, não se pode analisar o uso da propriedade em um bairro residencial e um industrial com os mesmos critérios. Cada um possui um padrão de normalidade diferente. Deve-se observar a natureza da utilização bem como a localização do prédio, conforme estabelece o parágrafo único do artigo 1277 do CC. Exemplo disso são as residências de zona mista, que devem suportar os ruídos da indústria e comércio, nos horários normais das atividades, desde que esses ruídos estejam no limite razoável da tolerância e não estenda aos dias e horas reservadas ao repouso humano.

Por fim, há de se considerar a anterioridade da posse. Existe a teoria da pré-ocupação segundo a qual, o morador que se afixa primeiramente na região estabelece certos padrões sociais de habitação, sendo estes investigados com o escopo de aferir a normalidade da atuação do vizinho que se estabelece posteriormente. Essa teoria não é absoluta, portanto, não deve ser aceita em qualquer situação. Se o barulho for excessivo ou se há uma proibição legal quanto ao incômodo, o proprietário não pode valer-se dessa teoria e prosseguir prejudicando o vizinho.

O artigo 1277 do CC tem como bens tutelados, a segurança, o sossego e a saúde, abrangendo-se as situações que possam ofender a segurança pessoal, como a exploração de indústrias de explosivos e inflamáveis; o sossego, com ruídos exagerados em geral; e a saúde, com emanações de gases tóxicos, entre outros.

## **DAS SOLUÇÕES PARA COMPOSIÇÕES DE CONFLITOS**

Grande parte da doutrina e jurisprudência propõe soluções para que haja composição dos conflitos relacionados à vizinhança. O vocábulo “vizinhança” não está restrito a propriedade confinante, possuindo-se, neste caso, um significado mais amplo do que o comumente utilizado. Qualquer ato praticado em um prédio que possa se propagar nocivamente, atingindo não só os confinantes, mas outros prédios localizados nas proximidades estão incluídos nesta denominação.

Podem-se considerar como soluções para esses conflitos sugeridas pela doutrina, em resumo, as seguintes: se o incômodo é normal, tolerável, não há necessidade que seja reprimido, considerando-se apenas as reclamações relativas a danos considerados insuportáveis ao homem normal.

Por outro lado, se o dano for considerado intolerável, o juiz deve, primeiramente, determinar que seja reduzido a proporções normais, por exemplo no caso do funcionamento de atividade considerada nociva em que o juiz pode determinar os horários de funcionamento ou a colocação de aparelhos de controle de poluição, entre outros.

O artigo 1279 do Código Civil afirma que: “Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis”.

Se não for possível reduzir o incômodo a níveis suportáveis, determinará o juiz a cessação da atividade. Essa medida é prevista nos casos em que o incômodo não se reduz a níveis suportáveis, ainda que aplicada as medidas adequadas com este intuito, ou quando a determinação judicial não é cumprida, o juiz poderá assim determinar o fechamento do estabelecimento, a cessação de suas atividades ou até mesmo demolição da obra, se for de interesse particular.

Não será determinada a paralisação da atividade ou sua cessação se aquele que for o causador do incômodo for indústria ou qualquer atividade de interesse social. Nas hipóteses em que os graus de tolerabilidade não puderem ser reduzidos, o causador do dano terá obrigação de indenizar o seu confinante, conforme previsto no artigo 1278 do CC, que estabelece que: “o direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.”

Neste caso, percebe-se que há um conflito de interesses entre o particular e o público, sendo que ambos são protegidos pela legislação. No entanto, o interesse público prevalece em detrimento do privado, sem que seja o proprietário sujeitado ao dano, assegurando-lhe a lei que o vizinho receba indenização do causador das interferências.

Para tutela dos direitos mencionados, é assegurada ao prejudicado uma ação apropriada, determinada ação cominatória, na qual se impõe ao réu a obrigação de se abster das práticas dos atos prejudiciais ao vizinho, ou que pratique medidas adequadas que visem reduzir o incômodo, sob pena de pagamento de multa diária, com base nos artigos 287, 461, § 4º, 644 do CPC. Os legitimados para compor o polo ativo desse tipo de ação são o proprietário, compromissário comprador, titular de direito real ou o possuidor. Ressalte-se que havendo dano consumado, é cabível ainda ação de ressarcimento de danos.

O Código Civil assegura ainda, em seu artigo 1280 que “o proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição ou a reparação deste, quando ameaça ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.” O vizinho ameaçado pode simplesmente forçar a reparação, exigindo que a outra parte preste em juízo caução

pelo dano iminente (CPC, arts. 826 a 838), uma vez que a ameaça de desabamento de prédio em ruína constitui negligência por parte do proprietário. Nesta situação, o prejudicado pode escolher entre a “caução do dano infecto” acima referida ou mover ação cominatória contra o proprietário negligente com pedido de ação demolitória, ou de reparação do prédio em ruínas.

Segundo Hely Lopes Meireles é possível a caução do dano infecto “ até mesmo em ação indenizatória comum, quando, além dos danos já consumados, outros estejam na iminência de se consumar ante o estado ruinoso da obra vizinha, ou dos trabalhos lesivos da construção confinante. Embora a lei civil só se refira a danos decorrentes do estado ruinoso da obra, admite-se que a caução se estenda a outras situações capazes de produzir danos, como trabalhos perigosos executados na construção vizinha, deficiência de tapume da obra, perigo de queda de andaimes, entre outros”.

Há ainda o artigo 1281 do Código Civil que dispõe que “o proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual”. Esse dispositivo assegura que o proprietário ou possuidor, cujo prédio está obrigado a aceitar a execução de obras, como edificar passagens de tubos, tubulações e outros condutos, ou construir canais pelo terreno vizinho para receber águas, está legitimado a exigir garantia desde que prove a presença do dano iminente, sendo este podendo ser comprovado inclusive mediante perícia, quando necessária. A referida garantia realiza-se mediante caução, podendo ser em dinheiro, papéis de crédito, títulos da União ou dos Estados, pedras e metais preciosos, hipoteca penhor e fiança, entre outros. Quando a lei não determinar a espécie de caução que deverá ser prestada, não poderá o juiz impor que ela seja feita em dinheiro.

### **DAS ÁRVORES LIMÍTROFES**

A existência de árvores limítrofes dá origem a relações de vizinhança, onde há a previsão nos artigos 1282 a 1284 do CC e, envolve aquelas que se localizam na linha divisória ou bem próxima a esta.

O artigo 282 do CC estabelece que “a árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes.” Quando a árvore tiver seu tronco na linha divisória, há a presunção *juris tantum* de pertencer em partes iguais, aos dois vizinhos, em condomínio necessário. É uma presunção suscetível de prova em contrário, emanada de título, oriunda de evidência específica ou resultante das circunstâncias do caso.

A propriedade comum prevalecerá mesmo se a maior parte da árvore se encontrar no terreno de um dos confiantes, pois avulta apenas saber se esta está na linha divisória. A cada proprietário confrontante pertencerá uma metade da árvore, que poderá ser frutífera ou não, uma vez que o dispositivo legal não faz distinção sobre o tipo de árvore, podendo ser inclusive arbusto ou trepadeira. Há, portanto, um condomínio necessário, onde cada um dos vizinhos é dono de parte da árvore e não de fração ideal, sendo que nenhum dos proprietários poderá cortá-la sem anuência do outro.

A árvore comum poderá ser podada livremente, desde que o proprietário comum a preserve, mas nenhum de seus donos poderá cortá-la sem anuência do outro ou exigir que ela seja abatida. Se a árvore for cortada ou arrancada deverá ser partilhada entre os proprietários confrontantes sendo comum as despesas com o corte da mesma e a colheita dos seus frutos deverá ser dividida pela metade, independente da forma como foi desprendido da árvore, seja naturalmente ou por queda provocada.

O artigo 1.283 do CC prevê que “as raízes e os ramos de árvore, que ultrapassarem a estrema do prédio, poderão ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido.” Assim quando os ramos ou raízes ultrapassarem o limite do prédio, causando qualquer incômodo à propriedade vizinha, o dono do terreno invadido poderá realizar o seu corte, até o plano vertical divisório, não havendo a necessidade de que o proprietário da árvore seja previamente avisado. O dono da árvore não terá direito a indenização de perdas e danos, ainda que esta venha a perecer em razão do corte. É regra excepcional de autoexecutoriedade de obrigação de fazer, dispensando-se a intervenção judicial. É emanção típica do direito de propriedade, e a atividade pode ser realizada a qualquer tempo.

Em alguns casos, o interesse público pode interferir no direito de cortar as árvores posto que essas sejam consideradas agentes despoluidores, ademais, há que se respeitar também as legislações administrativas e ambientais sobre o tema.

Há ainda a previsão de que, quando os frutos naturalmente caírem sobre o terreno vizinho, em local próximo a linha divisória, pertencerão estes, ao dono do local da queda, evitando-se assim, as invasões em terrenos alheios e, posterior contenda entre vizinhos, conforme prevê o artigo 1.284 do CC, que dispõe que “os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.”

Pontes de Miranda ensina que essa inspiração é de origem germânica e se prende à idéia de que quem arca com ônus deve desfrutar o bônus. O fundamento deflui do brocardo “wer den bosen tropfen genießt, genieße auch den guten” – quem traga as gotas más que traga as boas.

A regra refere-se aos frutos caídos, impedindo-se o efeito da norma aos vizinhos que se utilizem de outros mecanismos físicos para gerar a queda dos referidos frutos. A eficácia legal aplica-se a queda natural. Se os frutos caíram em solo de domínio público pertencerão ao dono da árvore, incorrendo em furto quem os colher.

### **DA PASSAGEM FORÇADA**

Consectário da função social da propriedade é a ideia de que todo imóvel deve ser acessível, seja por terra, seja por água. Daí que o dono do prédio inacessível - chamado tecnicamente de encravado - tem o direito de exigir do vizinho a passagem forçada.

O Código Civil trata da passagem forçada no artigo 1.285, estabelecendo que a passagem será concedida mediante indenização cabal, e que o rumo será fixado judicialmente, se não houver acordo entre os sujeitos. Ademais preceitua que “sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se preste à passagem”.

Indenização cabal significa que será calculada somando o valor da área da passagem ao montante da desvalorização do prédio por onde passará o caminho. Assim, supondo-se que a área utilizada para a passagem equivalesse a 1/10 (um décimo) do imóvel, cujo valor total é de R\$ 100.000,00 (cem mil Reais), e que o prédio sofreu uma desvalorização de R\$ 5.000,00 (cinco mil reais), o total da indenização será de R\$ 15.000,00 (quinze mil Reais).

A Lei ainda trata de uma outra hipótese de encravamento, que ocorre quando um prédio é dividido em duas partes. Pode ocorrer, por exemplo, de a parte sul ser margeada por uma rua, mas a parte norte ficar encravada. Nesse caso, § 2º do art. 1.285 determina que o proprietário da parte acessível conceda passagem ao dono do prédio inacessível.

Já o § 3º do art. 1.285 estabelece que “aplica-se o disposto no parágrafo antecedente ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois a dar outra passagem”. O que se quer dizer é que,

na hipótese de um prédio encravado, com passagem forçada por imóvel vizinho, vir a ser dividido, de modo que se crie um outro prédio encravado, o vizinho não está obrigado a dar outra passagem, mas sim o dono da outra parte da divisão. Logo, o dono daquele prédio se utilizará da passagem forçada pelo prédio ao qual o seu antes era anexo, e, depois, da passagem forçada do vizinho.

Por fim, deve ficar clara a distinção entre passagem forçada, alienação e servidão. No caso da passagem forçada, não há perda da propriedade e sim restrição de propriedade, ou seja, o dono do prédio por onde haverá a passagem continuará dono da área total; não haverá alienação da área da passagem. Por sua vez, não se trata de servidão. A servidão é direito real sobre coisa alheia, constituído por acordo entre donos de prédios serviente e dominante e levado à registro. A passagem forçada é um direito de vizinhança, o qual pode ser exigido do vizinho pela via judicial, e que se extingue no momento em que houver outro acesso do imóvel à via pública.

Em todo caso, garante-se ao proprietário constrangido a dar passagem o direito de exigir que a instalação seja feita do modo menos gravoso possível ao seu prédio (art. 1.286, parágrafo único), bem como exigir a realização de obras de segurança, se as instalações oferecerem grave risco (art. 1.287).

### **DA PASSAGEM DE CABOS E TUBULAÇÕES**

O proprietário é obrigado a tolerar, mediante recebimento de indenização que atenda também à desvalorização da área remanescente, a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, como por exemplo: luz; água; esgoto, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa. “O proprietário prejudicado pode exigir que a instalação seja feita de modo menos gravoso ao prédio onerado, bem como, depois, seja removida, à sua custa, para outro local do imóvel” (Código Civil, artigo 1.286 e parágrafo único).

“Se as instalações oferecerem grave risco, será facultado ao proprietário do prédio onerado exigir a realização de obras de segurança”. (artigo 1.287).

A passagem de cabos e tubulações pelo terreno vizinho, quando não houver outra possibilidade, constitui situação especial de passagem forçada, daí porque a solução é a mesma. Segundo o art. 1.286 do Código, o direito de passagem forçada de cabos e tubulações depende de indenização cabal e surge quando a passagem for de outro modo impossível ou excessivamente onerosa.

Aqui há uma peculiaridade, ausente na hipótese anteriormente analisada: neste caso, admite-se o constrangimento ainda quando houver outra passagem, desde que a utilização desta seja excessivamente onerosa.

### **DAS ÁGUAS**

Entre as seções do Capítulo dos Direitos de Vizinhança do Código Civil estão previstas normas que regulam o instituto das Águas nos artigos 1288 a 1296. Além desta, outras normas regulamentam este instituto, quais sejam: Constituição Federal de 1988 (CF\88), art. 20, III, 21, XII, b, 26, I e 43, §2º, IV, Código das Águas (Decreto 24.643\34) e a Lei dos Recursos Hídricos (Lei 9.433/97).

A Constituição atual, no tocante à Águas, inovou em relação as anteriores ao considerar a água como bem econômico e igualmente aproveitável, além de tornar mais abrangente o conceito de alguns recursos hídricos, facilitando sua proteção e gestão.

O Código de Águas foi a primeira normatização na área e, apesar de ser anterior à CF\88, ainda está vigente e tem regras ainda aplicadas. Também anterior à Constituição vigente é a Lei dos Recursos Hídricos que trouxe relevantes contribuições para o melhor aproveitamento destes recursos. Instituiu a Política Nacional de Recursos Hídricos, criou o Sistema Nacional de Gerenciamento de Recursos Hídricos e classificou a água como bem de domínio público suscetível a aproveitamento econômico, além de ter adequado a legislação aos conceitos de desenvolvimento sustentável.

Quando se trata do regime de águas relativo à vizinhança, estabelece-se um complexo de normas reguladoras de relações entre vizinhos, referentes às águas de nascentes e pluviais que, com a finalidade de harmonizar interesses e contendas, criam direitos e obrigações recíprocas.

O art. 1.288, CC dispõe que o dono ou possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, sejam elas decorrentes de chuvas (pluviais) ou que brotem do solo formando correntes (fluviais), não podendo o mesmo realizar obras que embarquem o fluxo normal das águas. Em contrapartida, o proprietário do prédio superior não pode realizar obras que venham a agravar a situação natural e anterior do prédio inferior, de alguma forma aumentando o ônus para o proprietário do prédio inferior.

A título de exemplo, o proprietário do prédio situado em nível mais baixo não pode construir um muro que interrompa o curso natural da água proveniente de prédio de nível maior, assim como o proprietário deste não pode alterar o curso d'água fazendo-o passar por cima de plantação no prédio inferior, causando prejuízo a seu proprietário.

Incorrendo em alguma das situações do artigo referido, consoante o art. 1.289 do mesmo diploma, o proprietário do prédio inferior não está obrigado a receber o fluxo de água de prédio superior que não decorra de força da natureza. Assim, não é permitido que o dono do prédio superior escoe água que artificialmente armazenou, como reservatórios ou caixas de água, sobre o prédio inferior. Nestes casos, o artigo autoriza que o proprietário prejudicado busque justa indenização.

O art. 1.290, CC, por VENOSA, faz referência às águas provenientes de nascentes ou às águas pluviais, onde o dono do prédio inferior tem o direito de receber as águas supérfluas, sendo impedido o proprietário de prédio superior, após ter consumido, desviar o curso d'água a fim de impedir que a sobra seja recebida pelo prédio inferior buscando o maior aproveitamento possível das águas pelo maior número possível de pessoas. Trata-se da servidão de águas supérfluas, pela qual o prédio inferior pode adquirir sobre as sobras uma servidão destinada a usos domésticos, bebedouro de gado e a outras finalidades, especialmente as agrícolas. Observe-se que o direito do prédio inferior é apenas o de receber as sobras de fonte não captada.

O Art. 1.291 do atual Código Civil traz que “o possuidor do imóvel superior não poderá poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores; as demais, que poluir, deverá recuperar, ressarcindo os danos que estes sofrerem, se não for possível a recuperação ou o desvio do curso artificial das águas”.

Revela-se neste dispositivo a preocupação com o meio ambiente (Lei n. 6.938, de 31-8-1981, que dispõe sobre a Política Nacional do Meio Ambiente) e representa uma importante inovação, pois proíbe a poluição das águas pelo possuidor superior, e, se esta ocorrer, obriga esse poluidor a recuperar as águas poluídas, sob pena do pagamento de indenização. Trata-se da imposição de limites a utilização dessas águas, já que o direito de vizinhança repele a contaminação das mesmas.

Assim, o dever de conservação das águas se traduz em regras imperativas de tutela ambiental presente nas relações de vizinhança, e, por isso, a guisa de proibição preventiva, o detentor (a qualquer título) do imóvel superior não poderá conspurcar as águas imprescindíveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores; além disso, sob o mandato de proibição para fins de recuperação em caso de violação desse dever de conduta, independente de boa-fé, as demais, que emporcalhar, deverá restaurar, reparando os danos, se não for possível a recuperação ou o desvio do trajeto artificial.

Disciplina o art. 1.292 que “o proprietário tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio; se as águas represadas invadirem prédio alheio, será o seu proprietário indenizado pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido”. De acordo com Washington de Barros Monteiro, a construção de barragens de todas as formas, principalmente no que concerne à construção de hidroelétricas, cada vez mais necessárias ao desenvolvimento do país, estando aqui embutido o preceito constitucional da função social da propriedade, sempre tendo como meta o pagamento de indenização pelo dano causado, descontado o benefício recebido. Assim, o proprietário tem o direito de construir a barragem, ainda que as águas represadas se estendam até os prédios vizinhos. O dono do prédio atingido pelas águas deve ser indenizado, deduzido o valor dos prejuízos que auferir.

O artigo 1.293 do CC traz que “é permitido a quem quer que seja, mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados, construir canais, através de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades da vida, e, desde que não cause prejuízo considerável à agricultura e à indústria, bem como para o escoamento de águas supérfluas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos”. O caput trata do direito de construir canais, através de prédios alheios, para captação ou escoamento de águas, ou drenagem de terrenos. De acordo com o texto proposto, a canalização é permitida, em tais condições, mediante prévia indenização aos prejudicados. E, no caso de captação de águas a que o empreendedor tenha direito, exige-se que o aproveitamento respectivo se destine às primeiras necessidades da vida, à agricultura e à indústria.

De acordo com Washington de Barros esse artigo permite que, mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados, se construam canais para aproveitamento agrícola ou industrial das águas a que tenha direito, através de prédios alheios.

O § 1º do artigo 1.293 do CC prevê indenização ao proprietário que sofre prejuízo com a construção da obra destinada à canalização, com infiltrações ou irrupções, advindas do canal

O proprietário prejudicado terá o direito de exigir que seja subterrânea a canalização que atravessar áreas edificadas, pátios, hortas, jardins ou quintais para que não haja dano considerável à agricultura e à indústria, conforme previsto no §2º do referido artigo.

O aqueduto será construído de modo a causar o menor prejuízo dos proprietários vizinhos ocupando, por exemplo, o menor espaço possível, e acontecerá as expensas do seu dono, que arcará ainda com as despesas para sua conservação, conforme disposto no §3º deste mesmo artigo.

Assim é direito de quem quer que seja captar águas (construir canais) para seu consumo primordial, desde que os proprietários prejudicados sejam indenizados.

Concluindo-se que o direito de canalização é absoluto. A ele não se pode opor o proprietário do prédio serviente, ainda que daí lhe resulte prejuízos.

O art. 1294 reporta-se aos arts. 1.286 e 1.287. Este dispositivo quer dizer que se aplicam ao aqueduto os mesmos princípios de indenização e segurança naqueles previstos.

O art.1295 assegura aos proprietários dos imóveis, onde passar o aqueduto, que utilize de suas águas para as primeiras necessidades. Faculta-lhes, também, cercar os seus imóveis e construir sobre o aqueduto, desde que não haja prejuízo para a sua segurança e conservação. O artigo é a repetição, com aprimoramento, da redação do art. 130 do Código de Águas (Dec. n. 24.643, de 10-7-1934), devendo a ele ser dado o mesmo tratamento doutrinário.

Estabelece o art. 1.296, CC que “havendo no aqueduto águas supérfluas, outros poderiam canalizá-las, para os fins previstos no art. 1.293, mediante pagamento de indenização aos proprietários prejudicados e ao dono do aqueduto, de importância equivalente às despesas que então seriam necessárias para a condução das águas até o ponto de derivação.”

Estabelece ainda em seu parágrafo único que “Têm preferência os proprietários dos imóveis atravessados pelo aqueduto.”

Esse dispositivo quer dizer que se houver sobras das águas (águas supérfluas ou sobejas), estas poderão ser utilizadas por outros proprietários, mediante prévia indenização e pagando, proporcionalmente, as despesas feitas com a condução delas.

É o dispositivo repetição, com aprimoramento, do texto do art. 134 do Código de Águas (Dec. n. 24.643, de 10-7-1934), devendo a ele ser dado o mesmo tratamento doutrinário.

Por fim, VENOSA diz que a água não deve ser tratada apenas como problema de direito de vizinhança, mas como parte de um questionamento global em torno das águas. Visto que a água é necessária em todos os aspectos da vida, como parte indispensável em todos os ecossistemas e, no entanto, a sua disponibilidade vem se tornando limitada devido a vários fatores sócio-culturais e econômicos.

### **CONSIDERAÇÕES FINAIS**

As relações que se estabelecem entre proprietários de prédios vizinhos surgem de forma natural, exigindo, para que ocorram apenas a proximidade entre as propriedades e qualquer espécie de influência de um imóvel (ou as atividades nele investidas) sobre outro.

Porquanto considerada a espontaneidade do surgimento dessas relações, não poderia o direito se furtar de estabelecer regras com fito no bom convívio social.

Coube ao Código Civil regularizar o direito de vizinhança tornando legais normas que se sujeitam aos princípios da liberdade e defesa da propriedade sem descuidar da busca por sua função social, além de zelar pela proibição do enriquecimento ilícito e pela busca à dignidade da pessoa humana.

Ao inverso do que possa aparentar, o direito de vizinhança não oferece vantagens a qualquer parte, apenas institui regras que limitam o direito de propriedade a fim de evitar conflitos entre proprietários de prédios contíguos, respeitando, assim, o convívio social.

### **REFERÊNCIAS**

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro – Direito das Coisas**. 27ªed. São Paulo(SP) : Saraiva, 2012.

DONIZETTI, Elpidio; QUINTELLA, Felipe. **Curso Didático de Direito Civil**. São Paulo(SP): Atlas, 2012.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas**. 12ª ed. São Paulo (SP): Saraiva, 2011.

SILVA, Regina Beatriz Tavares da. **Código Civil Comentado**. 8ª ed. São Paulo(SP): Saraiva, 2012.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 12ª ed. São Paulo (SP): Atlas, 2012.