



**UNIVERSIDADE PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS
FACULDADE DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS DE BARBACENA - FADI
CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

MÁRCIO RODRIGO DA SILVA COSTA

DIREITOS REAIS: USO NOCIVO DA PROPRIEDADE

**BARBACENA
2014**

MÁRCIO RODRIGO DA SILVA COSTA

DIREITOS REAIS: USO NOCIVO DA PROPRIEDADE

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientadora: Prof^ª. Esp. Geisa Rosignoli Neiva

**BARBACENA
2014**

Márcio Rodrigo da Silva Costa

DIREITOS REAIS: USO NOCIVO DA PROPRIEDADE

Monografia apresentada ao Curso de Graduação em Direito da Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Aprovado em: __/__/____

Banca Examinadora

Prof.^a Esp. Geisa Rosignoli Neiva
Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC

Prof.^a Esp. Josilene Nascimento
Universidade Presidente Antônio Carlos – UNIPAC

Prof. Esp. Alex Campos Furtado
Universidade Presidente Antônio Carlos - UNIPAC

Dedico este trabalho a Deus, aos meus pais e
minha noiva, Lydiane.

Agradecimentos

Agradeço a Deus pela misericórdia e vida!

Agradeço aos meus familiares que estiveram presentes em todos os momentos junto comigo.

Agradeço a minha noiva, Lydiane, que percorreu comigo todo o caminho, durante esses cinco anos, com compreensão, companheirismo e apoio incondicional.

Agradeço a minha orientadora Geisa que com sua competência e atenção desprendidas esclareceu todas as minhas dúvidas, e enriqueceu minha monografia.

Ama teu vizinho, mas não derrubes tua cerca.

Benjamin Franklin

Sumário

1	Introdução.....	13
2	Direitos Reais.....	15
2.1	Princípios Fundamentais dos Direitos Reais	16
3	Posse	19
3.1	Classificação da Posse	21
3.1.1	Posse Direta e Indireta.....	21
3.1.2	Composse	22
3.1.3	Posse Justa e Injusta	23
3.1.4	Posse de Boa-Fé e de Má-Fé.....	24
3.1.5	Posse <i>Ad Interdicta</i> e Posse <i>Ad Usucapionem</i>	25
3.1.6	Posse Nova e Posse Velha	26
3.2	Aquisição da Posse	26
3.2.1	Aquisição Originária.....	27
3.2.2	Aquisição Derivada	27
4	Propriedade	29
5	Conflito Do Direito De Vizinhança.....	31
5.1	Do Uso Anormal da Propriedade.....	33
5.2	Árvores Limítrofes	35
5.3	Passagem Forçada	37
5.4	Passagem de Cabos e Tubulações	38
5.5	Das Águas.....	39
5.6	Limites entre Prédios	41
5.7	Direito de Construir	41
5.8	Direito de Tapagem.....	43
6	Considerações Finais.....	45
	Referências.....	49

1 Introdução

Os Direitos Reais são de suma importância para sociedade, visto que se faz necessário regular o direito à posse e à propriedade.

A partir do momento em que o homem passou a viver em uma sociedade, mesmo que não nos termos atuais, mas em um grupo de pessoas, passou a ter necessidade de estabelecer regras.

Montesquieu (2007) já explicitava a necessidade de direitos adequados à sociedade:

As leis devem ser relativas ao físico do país, ao clima frio, quente ou temperado; à qualidade do solo, à sua situação, à sua extensão; ao gênero de vida dos povos, agricultores, caçadores ou pastores; devem relacionar-se, também, com o grau de liberdade que sua constituição pode permitir; como a religião de seus habitantes, suas inclinações, riquezas, número, comércio, costumes, maneiras. Enfim, elas se relacionam entre si e também com sua origem, como o objetivo do legislador, com a ordem das coisas sobre as quais estão estabelecidas. É desses pontos de vista, portanto, que é necessário considerá-las.

Justamente pela propriedade não ser um bem absoluto, como nada no direito pode ser considerado, há necessidade jurídica e social de que se regulem os conflitos abstratos aos possíveis casos concretos.

Sendo assim, faz-se necessário explicar sobre posse, propriedade e adentrar nos possíveis conflitos que podem haver entre os vizinhos, tais como a segurança, o sossego, a saúde, a ruína, a passagem forçada, a passagem de tubos e das águas, entre outros.

O objetivo desse trabalho é trazer ao corpo acadêmico e à população uma visão sobre o assunto e para isto utilizou-se a metodologia de análise de bibliografias de doutrinadores, estudiosos e sites sobre o tema.

2 Direitos Reais

O direito pessoal une dois ou mais sujeitos, enquanto os direitos reais são em tese uma relação jurídica entre uma coisa, ou coisas, e um ou mais sujeitos ligados a ela, sendo estes pessoas físicas ou jurídicas.

Venosa (2008) alude sobre isto, exemplificando a situação:

O exemplo mais adequado de direito pessoal é a obrigação, e o exemplo compreensível, completo e acabado de direito real é a propriedade. Advirta-se, porém, que em qualquer ramo do Direito nunca há que se divisar compartimento estanque ou antagonismo: interpenetram-se o direito público e o direito privado, bem como o terceiro gênero, denominado mais recentemente de direito social. Com maior razão, não se mostram isolados os campos do direito privado, tanto nos direitos pessoais, como nos direitos reais. O Direito é organismo complexo, vivo e completo, que somente encontra homogeneidade na integração de todos os seus ramos e princípios.

Já Fiuza (2011) alude que nas relações jurídicas reais, inicialmente há um sujeito e um bem, sendo aquele titular deste. Mas sendo necessário para que uma pessoa considere-se dona de um bem, que não exista um terceiro com gerência sobre o mesmo e alude “[...] só posso me considerar dono de um bem, em face de outras pessoas que não são donas desse bem. Se morasse numa ilha deserta, não seria dono de nada.”, e concluí afirmando que se digo que algo é meu, é logicamente necessário não ser de outrem.

Diniz (2011) segue o mesmo entendimento ao afirmar que “a enfiteuse tem por característica o fato do direito de posse, uso, gozo e disposição estarem sujeitos às restrições originárias do direito de outrem, absorvendo, portanto quase toda substância do domínio)” e diz que há problema em afirmar que os institutos são idênticos ou de natureza diversas, mas termina por afirmar que a teoria monista (que equipara ambos) não foi acolhida pelo nosso direito positivo.

Afirma ainda que a doutrina e o direito positivo já consagraram a tradicional distinção entre direito real e direito pessoal, sendo o direito real caracterizado pela relação entre coisa e pessoa, e Diniz (2011) afirma que há três elementos “o sujeito ativo, a coisa e a inflexão imediata do sujeito ativo sobre a coisa”; e a do direito pessoal sendo relacionada a pessoas, abrangendo tanto o sujeito ativo quanto o passivo.

Portanto o direito pessoal versa uma relação jurídica na qual o sujeito ativo poderá entender necessário exigir do sujeito passivo uma contraprestação. Sendo, portanto uma relação entre indivíduos e possuindo como elementos: sujeito ativo e passivo e a prestação e

contraprestação. Já os direitos reais têm, como elos: o sujeito ativo, a coisa e a subjunção da coisa ao sujeito ativo, que exerce sobre esta o chamado domínio (GONÇALVES, 2011).

Venosa (2008) assim define a palavra:

O vocábulo reais decorre de *res*, rei, que significa coisa. Desse modo, nada obsta que se denomine indiferentemente este compartimento do Direito Civil sob uma ou outra denominação. No entanto, como vimos, coisa possui conotação mais propriamente subjetiva. Os direitos reais cuidam de um ramo objetivo da ciência jurídica. Sob tal prisma, nada impede que se utilize das duas expressões, consagradas pela doutrina nacional e estrangeira.

2.1 Princípios Fundamentais dos Direitos Reais

Segundo o doutrinador Gonçalves (2010) o direito real tem como base alguns princípios, a saber:

- a) Princípio da aderência, especialização ou inerência.
Estabelece que a coisa pertença ao dono, portanto não depende de outrem propriamente para existir. Sendo assim o direito existente gera uma relação direta e imediata.
- b) Princípio do absolutismo: os direitos reais são exercidos sobre todos os demais, que devem abnegar-se de ir contra o seu titular, pois caso ocorra haverá ações para serem executadas.
- c) Princípio da publicidade (visibilidade): os direitos reais de imóveis apenas são válidos, caso haja registro no Cartório de Registro de Imóveis.
- d) Princípio da taxatividade ou *numerus clausus*: os direitos reais são enumerados pela legislação, não podendo ser utilização de analogia, sendo, portanto o rol limitado e elencado na legislação pertinente.
- e) Princípio da tipicidade: como apenas existem direitos reais elencados na norma, devem portanto estarem tipificados na legislação, diferentemente dos pessoais que podem ser tipificados e atípicos, desde que não sejam ilícitos, há um número ilimitado de direitos pessoais.
- f) Princípio da perpetuidade: a propriedade, direito real, não se perde pelo não uso, apenas pelos casos previstos em lei, Gonçalves (2011): “ desapropriação, usucapião, renúncia, abandono, etc. Já os direitos obrigacionais, pela sua natureza, são eminentemente transitórios: cumprida a obrigação, extinguem-se”.

- g) Princípio da exclusividade: Não se pode haver dois direitos reais sobre o mesmo bem, pois duas pessoas não podem ocupar o mesmo lugar jurídico sobre a coisa, havendo conflito, deve ser levado a apreciação do judiciário.
- h) Princípio do desmembramento: Gonçalves (2010) assim relata:

Conquanto os direitos reais sobre coisas alheias tenham normalmente mais estabilidade do que os obrigacionais, são também transitórios, pois, como exposto, desmembra-se do direito-matriz, que é a propriedade. Quando se extinguem, como no caso de morte do usufrutuário, por exemplo, o poder que existia em mão de seus titulares retorna às mãos do proprietário, em virtude do princípio da consolidação. Este, embora seja o inverso daquele, o complementa e com ele convive.

3 Posse

Venosa (2011) diz que “Sem a credibilidade da sociedade nos estados de aparência, inviável seria a convivência. A cada instante, defrontamos com situações aparentes que tomamos como verdadeiras e corretas.” Sendo assim, pela aparência acreditamos que a pessoa que está uniformizada com roupas da instituição bancária é funcionário desta sem interpelar o mesmo; assim como um professor que adentra a sala de aula, não o perguntamos para saber se foi ou não contratado pela instituição de ensino.

Já que a sociedade não pode prescindir da aparência, o Direito como regulador da vida da sociedade não poderia se furtar a regular e proteger estados de aparência, portanto o direito passa a regular as exteriorizações com relevância social e teor jurídico (VENOSA 2011)

No dicionário Aurélio, Ferreira (2001) aduz que posse é “1. Detenção duma coisa com o fim de tirar dela qualquer utilidade econômica. [...]”.

Já no dicionário escrito por Cegalla (2005) posse é “1. Ato ou feito de possuir [...] 3 detenção de uma coisa com o objetivo de tirar dela qualquer utilidade econômica: a prefeitura recupera a posse do terreno. pl. 4 bens; riqueza: um homem de muitas posses”

E ainda, Silva (2003) no dicionário Vocabulário Jurídico Conciso diz: “Derivado do latim *possessio, de possidere* (possuir), formado de posse (poder, ter poder de), e *sedere* (estar colocado, estar fincado, assentar), literalmente exprime o vocábulo a detenção física ou material, a ocupação de uma coisa.”

Desta forma, Venosa (2011) afirma que tradicionalmente a doutrina proclama a posse relação de fato entre a pessoa e a coisa. E diz que é mais acertado falar que é estado de aparência relevante juridicamente ao povo.

Diniz (2011) alude que diversas teorias sobre a posse são conhecidas, podendo ser sintetizadas em dois segmentos, pela teoria de Niebuhr, apresentada por Savigny e pela teoria proposta por Jhering.

Continua informando que a teoria de Savigny postula que a posse surgiu com a repartição de terras conquistadas pelos romanos.

Para Savigny há posse na junção de dois elementos: o corpus, elemento fim que existe na detenção da coisa, e o animus, elemento subjetivo, que é o intuito de exercer sobre a coisa, finalidade em seu interesse, e assim defendê-la contra intromissão de alguém. Sendo portanto não a ideia central de ser o dono, mas sim a prospecção de tê-la como sua, exercendo assim o direito de propriedade como se fosse direito seu (GONÇALVES, 2011).

Venosa (2011) reafirma que Savigny sustenta a existência dos dois elementos mencionados: *animus* e *corpus*. Sendo o *corpus* a parte física, sem a qual não existiria posse, ou seja, é a parte que possibilita o contato direto com a coisa. E afirma que deve haver *animus*, isto é, o possuidor deve querer e ter intenção de ter a coisa, sendo esta a parte subjetiva na qual recaem as críticas, pois há posses anômalas, como a do credor pignoratício em que não haveria este *animus*.

Há crítica doutrinária, pois se faltar um dos dois elementos, isto é, o corpo ou o ânimo (vontade) de ser dono da coisa, não haveria resguardo para os locatários que estão de posse do bem, mas são impelidos a se retirar sem o aviso prévio.

Jhering apresentou a teoria objetiva, pois inclui no *corpus* o *animus* pois diz que para a posse existir há exteriorização da propriedade. Revelando-se no modo que o proprietário age perante a coisa. E Gonçalves (2010) continua:

Para Jhering, portanto, basta o *corpus* para a caracterização da posse. Tal expressão, porém, não significa contato físico com a coisa, mas sim conduta de dono. Ela se revela na maneira como o proprietário age em face da coisa, tendo em vista sua função econômica. Tem posse quem se comporta como dono, e nesse comportamento já está incluído o *animus*. O elemento psíquico não se situa na intenção de dono, mas tão somente na vontade de agir como habitualmente o faz o proprietário (*affectio tenendi*), independentemente de querer ser dono (*animus domini*).

E permanece afirmando que a conduta de dono pode ser observada objetivamente, sem que se veja a intenção do agente. E diz Gonçalves (2010): “ a posse, então, é a exteriorização da propriedade, a visibilidade do domínio, o uso econômico da coisa. Ela é protegida, em resumo, porque representa a forma como o domínio se manifesta”

Já Venosa(2011) destaca que Jhering discordou verazmente da teoria de Savigny, principiando em negar que o *corpus* seja a possibilidade física de dispor do bem, pois não necessariamente sempre o possuidor tem a condição material. Afirmando que às vezes é impossível demonstrar o *animus*, sendo o importante demonstrar o caráter econômico da coisa, e se o possuidor agiria como dono fosse.

E ressaltamos que não é possuidor o fêmulos da posse ou servidor da posse, isto é, aquele que apenas cumpre ordens para proteger e conservar a posse.

Artigo 1.198 do Código Civil (2002):

Considera-se detentor aquele que, achando-se em relação de dependência para com outro, conserva a posse em nome deste e em cumprimento de ordens ou instruções suas.

Parágrafo único: Aquele que começou a comportar-se do modo como prescreve este artigo, em relação ao bem e à outra pessoa, presume-se detentor, até que prove o contrário.

Sendo, portanto, a última teoria a aceita pela Código Civil Brasileiro, mesmo que sem conceituar propriamente posse em seu artigo 1.196, vê-se que a posse é, segundo Diniz (2011) “o exercício pleno ou não, de fato dos poderes constitutivos do domínio ou somente de alguns deles, como no caso dos direitos reais sobre coisas alheias, hipótese em que recebe a denominação de quase posse, que vem desde os romanos”.

3.1 Classificação da Posse

A doutrina classifica a posse da seguinte forma:

3.1.1 Posse Direta e Indireta

O art. 1.197 transcreve que “A posse direta, de pessoa que tem a coisa em seu poder, temporariamente, em virtude de direito pessoal, ou real, não anula a indireta de quem aquela foi havida, podendo o possuidor direto defender a sua posse contra o indireto.”

E Venosa (2011) alude que há proposta para que o mesmo vigore com a seguinte dicção: “A posse direta dos bens, mesmo que em caráter temporário e decorrente de direito pessoal ou real, não anula a posse indireta de quem foi havida, podendo qualquer um deles agir em sua defesa, inclusive por ato praticado pelo outro possuidor (Projeto nº 6.960/2002)”

Decorrente do texto legal pode-se concluir que possuidor indireto é o próprio dono que entregou a posse para outrem, isto é, o possuidor direto que passará a usufruí-la.

Este entendimento é corroborado pelo doutrinador Viana (2006) que diz “Estabelece-se uma relação jurídica entre o proprietário e o terceiro, em que aquele transfere para este a posse direta, mantendo-se na indireta.”

E continua ao afirmar que o desdobramento é resultado de obrigação ou direito. Portanto, o artigo 1.197 estabelece que posse direta é aquela usufruída pela pessoa no poder da coisa, temporariamente, em virtude de um direito pessoal ou real. E exemplifica como sendo o caso do “usufrutuário, o credor pignoratício, o locatário, o usuário, o titular de direito real de habitação, o promitente comprador, o comodatário, o depositário, o empreiteiro, o construtor, o testamentário, o inventariante, o ocupante de terreno do domínio do Estado,[...]”

Diniz (2011) diz:

Há duas posses paralelas e reais: a do possuidor indireto que cede o uso do bem e a do possuidor direto que o recebe, em virtude de direito real, ou pessoal, ou de contrato. P.ex: no usufruto, o usufrutuário tem o uso e gozo da coisa frutuária, portanto posse direta porque a detém materialmente; já o nu proprietário tem a posse indireta (mediata ou autônoma), porque concedeu ao primeiro o direito de possuir, conservando apenas a nua propriedade, ou seja, a substância da coisa. Fácil é perceber que somente a teoria objetiva de Jhering possibilitaria esse desdobramento, pois para que haja posse basta que se proceda em relação ao bem como o faz o proprietário, já que a posse é visibilidade do domínio. Assim, o possuidor direto, que o recebe numa destinação econômica, utiliza-o como o faria o proprietário.

Destaca-se que há uma relação entre o possuidor direto e indireto. E transcreve que por coexistirem, a posse direta quando há a indireta, é sempre temporária, sendo uma relação transitória de direito. Por exemplo, a posse do locatário só existirá enquanto ocorrer a locação do imóvel, tendo fim com o término do contrato de aluguel, pois existindo a locação, o proprietário estaria com a posse indireta e o locatário com a posse direta. Diniz (2011) menciona a posse direta é, ainda, derivada (imediata ou subordinada), porque procede de alguém que, no exemplo dado, seria o locador, exigindo sempre um intermediário”

Convivendo harmoniosamente, as posses diretas e indiretas não colidem. Como o possuidor indireto não tem a coisa em seu poder, aparentemente não temos a percepção de ser dele o bem, mas após o prazo contratual o título que dava ao possuidor o direito de o ser, acaba e contra ele caberá as ações para requisitar a posse do bem. (VENOSA, 2011)

3.1.2 Composse

O artigo 1.199 do Código Civil traz a definição: “se duas ou mais pessoas possuírem coisa indivisa, poderá cada uma exercer sobre ela atos possessórios, contanto que não excluam os dos outros compossuidores”.

Sendo o que ocorre quando esposo e esposa, casados em comunhão de bens compram uma casa e nela coabitam, o direito de ambos à posse do imóvel é garantido. Também sendo bom exemplo o caso dos coerdeiros antes da partilha. Destaca-se que como a posse é exteriorização do domínio, é permitida a composse em todos os casos em que há condomínio, pois o condomínio está para posse, assim como posse está para condomínio nos casos mencionados. (GONÇALVES, 2010)

Sendo que não ficou claro para alguns doutrinadores o limite de resguardo da posse de um dos compossuidores perante o outro. E Venosa (2011) termina por dizer:

Não nos resta dúvida de que um compossuidor poderá defender-se com remédios possessórios da turbação que outro consorte lhe intentar no âmbito do exercício de

seu poder de fato. A situação concreta definirá a relação fática de cada possuidor com a coisa. De qualquer modo, os possuidores gozam, uns contra os outros, dos interditos possessórios, caso reciprocamente se lhes ameacem o exercício de seu âmbito possessório.

E finaliza dizendo que a comosse termina por vontade dos sujeitos que acaba com a indivisão ou causa que a determinou. Exemplificando que com a partilha cada herdeiro receberá seu quinhão, terminando assim a posse comum. E se houver dois usufrutuários, com a morte de um, havendo cláusula de acrescer estipulada, termina a comosse entre ambos.

3.1.3 Posse Justa e Injusta

O art. 1.200 do Código Civil (2002) afirma, “é justa a posse que não for violenta, clandestina ou precária”. Sendo assim, para haver posse justa, não pode haver vícios a contaminando.

A violência pode ser física ou moral, sendo adaptados aos pressupostos extraídos da doutrina da coação. Sendo a coação exercida no ato do estabelecimento da posse, havendo a violência estará estigmatizada a posse, evitando que a sua aquisição gere efeitos no âmbito jurídico. Mesmo que seja feita pelo proprietário (posse indireta), o esbulhador deverá ser punido, pois não é parte do ordenamento jurídico se fazer justiça com as próprias mãos.

Corroborando neste entendimento Venosa (2011) escreve:

A violência citada na lei para a situação do fato da posse é aquela tipificadora da coação como vício dos negócios jurídicos em geral, cujos princípios são aqui de plena aplicação. Pode caracterizar-se por atos materiais ou morais. A chantagem é também violência moral. Quando alguém firma contrato de venda de um imóvel sob ameaças e em seguida entrega a posse, é elementar presumir que cumpre o pacto cedendo às mesmas ameaças que o obrigaram a firmá-lo. Por outro lado, pode ocorrer que a avença tenha sido firmada sob violência, mas a entrega de posse não, porque o outorgante se convenceu posteriormente da conveniência do negócio. Nessa hipótese, não haverá vício na posse.

A posse clandestina é estabelecida as escondidas, através de subterfúgios, estratégias, haja vista que o possuidor justo não precisa ocultá-la. Sendo o momento da posse o qual vai ser determinante para avaliar se há ou não a clandestinidade; visto que, se a mesma foi obtida de forma pública e depois ocultada, não haverá vício (VENOSA 2011).

Viana (2006) diz que “ela é oposta à publicidade, porque nesta a posse se manifesta abertamente, aos olhos de todos. O possuidor clandestino mantém o espoliado na ignorância, pelas manobras que enceta”.

Posse precária é aquela em que há uma gradação inferior à posse realmente dita. Normalmente ocorre quando o possuidor assume compromisso de devolver a coisa e não o faz, deixando de cumprir o dever da restituição. Por exemplo, o adquirente de coisa não totalmente paga, que não efetua o pagamento e que teria que devolver a coisa e solver a obrigação e não o faz. Sendo a precariedade resultado de ato livre e volitivo de quem concedeu a posse nesse nível, pois há sempre um ato de outorga por parte do possuidor a outrem. E esta acabará a qualquer tempo se a pessoa cumprir o avençado ou devolver a posse a quem de direito e findar a obrigação. (VENOSA, 2011)

Diniz (2011) resume da seguinte forma a posse justa:

A posse justa, segundo o art. 1.200 do Código Civil, é aquela:

- a) Que não é violenta, ou seja, a que não se adquire pela força física
- b) Que não é clandestina, isto é, que não se estabelece às ocultas daquele que tem interesse em conhecê-la; e
- c) Que não é precária, por não se originar do abuso de confiança por parte de quem recebe a coisa com o dever de restituí-la.

A posse injusta é aquela que se reveste de algum dos vícios acima apontados, ou melhor, de violência, de clandestinidade ou de precariedade.

3.1. 4 Posse de Boa-Fé e de Má-Fé

No prisma da subjetividade pode-se julgar se há posse de boa-fé ou de má-fé.

O artigo 1.201 Código Civil (2002) e seu parágrafo único assim definem: “é de boa-fé a posse, se o possuidor ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisição da coisa. O possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção”.

Há, portanto, a posse de boa-fé quando o possuidor tem convicção de fato que a coisa lhe pertence, como por exemplo, pensando que um bem lhe foi doado se mantém na posse, quando na realidade havia sido cedido em comodato, e por isso acaba por prejudicar o direito de outrem. E o artigo 1.202 Código Civil (2002) afirma que perde a posse de boa-fé “este caráter desde o momento em que as circunstâncias façam presumir que o possuidor não ignora que possui indevidamente”. Sendo que a doutrina vem aludindo este conhecimento como sendo citação judicial, usufruto sobre imóvel possuído; nulidade do título; confissão do possuidor que nunca teve realmente o título, etc. (DINIZ 2011)

Segundo Fulgêncio(1978 *apud* DINIZ, 2011, p.75):

A propósito convém recordar, a título ilustrativo, como o fez Tito Fulgêncio, um caso resolvido pela Relação de Minas, em que um indivíduo havia comprado de outro um imóvel, recebendo do tabelião o traslado da escritura revestido de todas as formalidades, inclusive assinatura das partes contratantes, entretanto, assim, pacificamente, na posse, guardando-a por vários anos.

Posteriormente, verificou-se que o traslado não era fiel, uma vez que a escritura lançada nas notas não continha a assinatura do vendedor, então falecido. Com isso, os herdeiros tentaram reivindicatória, dando-lhes o Tribunal ganho de causa, reconhecendo, contudo, a boa-fé do comprador, para os efeitos legais, isto porque até o ajuizamento da causa, o erro de fato, que se deu, foi, indubitavelmente, de natureza a fazer descansar nesse homem a crença de que era possuidor legítimo e até proprietário da coisa.

O parágrafo único do artigo 1.201 do Código Civil (2002) diz que “ o possuidor com justo título tem por si a presunção de boa-fé, salvo prova em contrário, ou quando a lei expressamente não admite esta presunção.”

Sendo assim, a presunção admite prova em contrário (*juris tantum*), mas resguarda o possuidor de boa-fé, já que transfere a obrigação de provar ao terceiro, isto é, quem alegar que o título tem vícios, deverá provar (GONÇALVES, 2010).

Venosa (2011) assevera que nem sempre se misturam os conceitos de posse justa e posse de boa-fé. Um cidadão que tenha posse de boa-fé pode tê-la de forma injusta, se a conseguiu de outro que obteve a posse de forma violenta, clandestina ou precária. Pois dispõe o artigo 1.203 do Código Civil de 2002 “salvo prova em contrário, entende-se manter a posse o mesmo caráter com que foi adquirida”, sendo assim uma posse injusta passada a terceiro, continua sendo injusta.

3.1.5 Posse *Ad Interdicta* e Posse *Ad Usucapionem*

As posses que possibilitam a utilização das ações possessórias são denominadas *ad interdicta*, pois possibilitam a utilização dos interditos possessórios para se adquirir a posse novamente.

Reforça este entendimento:

Posse *ad interdicta* é a que pode ser defendida pelos interditos, isto é, pelas ações possessórias, quando molestada, mas não conduz à usucapião. O possuidor, como o locatário, por exemplo, vítima de ameaça ou de efetiva turbação ou esbulho, tem a faculdade de defendê-la ou de recuperá-la pela ação possessória adequada até mesmo contra o proprietário. (GONÇALVES, 2010)

Portanto a posse *ad interdicta* não dá direito ao usucapião, pois interfere diretamente apenas no uso da posse.

Já a posse *ad usucapionem* é aquela que se prolongou por um período longo de tempo, previsto na legislação pertinente, que no ordenamento jurídico é a Civil e Constitucional, de forma mansa e pacífica, dando direito a seu titular a adquirir o domínio definitivo da posse. Gerando assim direito de propriedade (GONÇALVES, 2010).

3.1.6 Posse Nova e Posse Velha

Sendo de grande importância analisar o conteúdo de posse nova e posse velha.

Posse nova é a de menos de ano e dia, já a velha consequentemente será aquela de ano e dia ou mais.

A posse velha irá excluir os critérios da posse injusta, já que se o possuidor não reclamou dentro de ano e dia, esta não mais existirá.

O antigo Código de 1916 trazia definição do caso em seu artigo 507 “ na posse de menos de ano e dia, nenhum possuidor será mantido, ou reintegrado judicialmente, senão contra os que não tiverem melhor posse”, mas o atual Código não diz nada a respeito, só houve manutenção da norma pois no Código de Processo Civil há a seguinte dicção em seu artigo 924(1973) “regem o procedimento de manutenção e de reintegração de posse as normas da seção seguinte, quando intentado dentro de ano e dia da turbação ou do esbulho; passado esse prazo, será ordinário, não perdendo, contudo, o caráter possessório”.

3.2 Aquisição da Posse

Taxa o artigo 1.204 do Código Civil(2002): “Adquire-se a posse desde o momento em que se torna possível o exercício, em nome próprio, de qualquer dos poderes inerentes à propriedade.”

Assim a aquisição dar-se-á pela obtenção da gerência socioeconômica sobre uma coisa, que extinguirá a ação de terceiro. Podendo ser originária ou derivada.

A posse é originária quando não há mais nenhum vínculo com o possuidor anterior. Sendo a apropriação da coisa, do gozo pleno da mesma. Sendo um ato unilateral. Venosa(2011) escreve: “A aquisição unilateral realiza-se pelo exercício de um poder de fato sobre a coisa, no interesse daquele que o exerce”.

E relata que é derivada a posse quando ocorre da transferência da posse de um ser para outro, portanto havendo um negócio bilateral (compra e venda, depósito, comodato etc). No caso de morte há o instituto chamado *saisine*, onde a aquisição é derivada e decorre de

legislação pertinente, assim como a posse de frutos de árvore vizinha que caem em meu terreno.

Venosa (2011) lembra que:

É importante essa distinção entre posse originária e derivada. Quando a aquisição é originária, não havendo vínculo com possuidor anterior, a posse apresenta-se despida de vícios para o novo possuidor. Se o possuidor recebeu a posse de outrem, derivada, portanto, as mesmas características lhe são transferidas, ou seja, com vícios ou virtudes anteriores. Trata-se de aplicação do art. 1.203.

3.2.1 Aquisição Originária

Segundo Diniz (2011) há:

a) Apropriação do bem: o possuidor tem condições de dispor livremente da coisa, excluindo a ação de terceiros e demonstrando seu domínio. Sendo uma posse unilateral, pois aquele que adquire, a apreende por não possuir nenhum outro dono (*res nullius*) ou por estarem abandonadas (*res derelictae*) e Diniz(2011) termina por falar que “a apreensão se revela em relação aos bens móveis pela ocupação (art. 1.263), e quanto aos imóveis pelo seu uso.”

Gonçalves (2010) chama de apreensão de coisa, e diz “ basta que se adquira o poder de fato em relação a determinado bem da vida e que o titular desse poder tenha ingerência potestativa socioeconômica sobre ele, para que a posse sobre ele seja efetivamente adquirida.”

b) Exercício de direito: Externar de forma contínua o uso de um direito, sendo um objeto de relação possessória (servidão, uso). Por exemplo, se sobre o terreno de alguém se constrói um aqueduto, sem nenhuma oposição do proprietário, com o decurso do prazo legal irá se adquirir a posse e direito do mesmo de servidão.

3.2.2 Aquisição Derivada

Permanecendo no entendimento de Diniz (2011):

a) Tradição: é a cessão ou transferência do bem, sem necessariamente precisar da declaração de vontade; bastando o intuito do *tradens* (o que opera a tradição) e o do *accipiens*(o que recebe a coisa) de realizar tal transmissão.

E divide em três espécies, a efetiva ou material, a simbólica ou ficta e a consensual. A efetiva é a entrega do bem, como ocorre quando o vendedor entrega o bem ao comprador, já a simbólica é mais subjetiva, é algo que representa aquele bem, como por exemplo, quando

quem adquire um apartamento pega as chaves do antigo proprietário; e a tradição consensual é quando sem entrega propriamente dita, o bem já está disponível para que o atual possuidor tome posse.

b) Constituto possessório: quando um sujeito possuía um bem em nome próprio e passa a possuí-lo em nome alheio. Isto é, o sujeito A possuía uma casa e a aliena para B, mas A permanece na casa alienada, antes A possuía a posse plena e unificada e passa a ter apenas a posse direta do bem.

Gonçalves(2010) exemplifica bem a situação: ocorre quando “o vendedor [...] transferindo a outrem o domínio da coisa, conserva-a, todavia, em seu poder, mas agora na qualidade de locatário.

c) Acessão: “Pela qual a posse pode ser continuada por meio da soma do tempo do atual possuidor como o de seus antecessores. Essa conjunção de posses abrange a sucessão e a união”(DINIZ, 2011).

A sucessão ocorre desde que haja herança, não precisando ocorrer prévia aceitação dos herdeiros.

A união ocorre quando se herda o tempo necessário para se adquirir a posse de algo, e o tempo do antigo possuidor é usado em favor do novo possuidor.

4 Propriedade

O artigo 1.228 CC(2002) não define propriedade, mas diz: “O proprietário tem a faculdade 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 um sentido geral, o direito de propriedade incide tanto nas coisas corpóreas como nas incorpóreas. Quando está atrelado apenas às coisas corpóreas dar-se-á o nome de domínio. (GONÇALVES, 2010).

Venosa (2011) alude que propriedade é um direito. E que cada povo e momentos históricos dão ao tema uma percepção e conceituação.

Perfaz dizendo que no século XX e início deste, XXI, deverá a propriedade ter problemas no tocante a sua finalidade social. Haja vista que a propriedade é essencial para determinar a estrutura econômica e social dos Estados.

E a doutrinadora Diniz (2011) transcreve:

Para uns o vocábulo vem do latim *proprietas*, derivado de *proprius*, designando o que pertence a uma pessoa. Assim, a propriedade indicaria, numa acepção ampla, toda relação jurídica de apropriação de um certo bem corpóreo ou incorpóreo. Outros entendem que o termo “propriedade” é oriundo de *domare*, significando sujeitar ou dominar, correspondendo à ideia de *domus*, casa, em que o senhor da casa se denomina *dominus*. Logo, o “domínio” seria o poder que se exerce sobre as coisas que lhe estiverem sujeitas. Percebe-se que no direito romano, a palavra *dominium* tinha um sentido mais restrito do que a “propriedade”, indicando a primeira tudo que pertencia ao chefe da casa, mesmo que se tratasse de um usufruto, e tendo a segunda uma acepção mais ampla, abrangendo coisas corpóreas ou incorpóreas. Apesar da distinção que há entre esses dois termos, emprega-se, comumente, tanto o vocábulo “propriedade” como “domínio” para designar a mesma coisa, uma vez que entre eles não há diferença de conteúdo.

E termina por definir que analiticamente, a propriedade é o direito que o ser natural ou jurídico tem, nos ditames legais, de usar, gozar e dispor de um bem, sendo este corpóreo ou incorpóreo, e de reivindicá-los de quem injustamente os detenha.

E, portanto o direito de propriedade é o mais extenso em relação à coisa, já que esta fica submetida ao bel prazer do titular do domínio, isto é, do proprietário (VENOSA, 2011).

5 Conflito Do Direito De Vizinhança

Até os doutrinadores que afirmam o absolutismo do direito de propriedade geralmente demonstram as restrições que são impostas no tocante à vizinhança, como princípios amenizadores de suas concepções. E há desde o Direito Romano, normatização da necessidade de se disciplinar e conciliar o real emprego das faculdades jurídicas dos proprietários confinantes (PEREIRA, 2011).

Gonçalves (2010) considera o direito de propriedade o mais amplo entre os subjetivos no campo patrimonial, com várias restrições ao seu exercício, não apenas impostas ao uso coletivo, mas também ao individual, destacando-se assim as relações entre vizinhos.

Venosa (2011) assevera:

É inevitável que no exercício do direito de propriedade, por mais amplo que seja seu âmbito, há restrições e limitações fundadas em interesses de ordem pública e de ordem privada. Não bastasse o interesse social em torno da propriedade descrito constitucionalmente, a coexistência de vários prédios próximos, a vizinhança, a coletividade, a disciplina urbana traduzem parte dessas restrições.

Pereira (2011) acerta que, muito mais necessário do que antigamente, o direito atual concebe a noção jurídica como normalmente relativa e assegura a quem usufrui a posse e o real exercício de domínio da mesma sobre o coletivo. Constitucionalmente grafa-se o direito da propriedade, mas com diversas ressalvas instituídas pelo ordenamento magno pátrio, como condicionamento do bem social, desapropriações, entre outros, e também reconhece as limitações legais, sendo de necessárias até sociais.

O art. 1.277 do Código Civil(2002) relata que o proprietário ou possuidor de um edifício tem a opção(direito) de fazer cessar a interferência prejudicial ao sossego, à saúde, à segurança dos que lá residam, provocadas pela vizinhança. E em seu parágrafo único, destaca que a natureza da utilização também gera proibições, assim como a localização predial, definidas por normatização zonal, e dentro dos limites aceitáveis dos moradores vizinhos.

Sendo assim observa-se que o ordenamento mais uma vez utilizou-se de regras para tornar a vida em sociedade algo mais tolerável e dentro dos padrões normais.

Portanto as indisposições, desconfortos e avarias resultantes dos fatos e atos dos vizinhos dão surgimento a dois modos de agir do proprietário ou possuidor, sendo diretamente ligados às consequências, e terminam por darem direito a se utilizar duas modalidades de ação judicial. Caso já tenha ocorrido o dano, como por exemplo, um muro que cai sobre o carro do vizinho de lado, danificando além da propriedade o bem móvel; ou uma fábrica instalada em

região em que o plano piloto da cidade prevê apenas como região residencial; ou uma obra que acaba por desmoronar e prejudicar o alicerce da residência e conseqüentemente sua demolição, restará apenas uma ação indenizatória, sendo apurados perdas e danos, pois já não há mais moléstia ou turbacão. O dano cobrado será na esfera material, isto é, no que se perdeu financeiramente, e obviamente também os danos morais. Venosa (2011) termina por dizer “a situação aproxima-se da responsabilidade civil aquiliana e muitas vezes com ela se confunde, porque presentes os requisitos do art. 186 do Código Civil, com culpa *lato sensu*.”.

E relata a segunda situação, que é quando a perturbação do sossego, saúde ou segurança do vizinho, torna-se uma ação apenas de cunho de vizinhança, nas quais haverá obrigação de fazer ou deixar de fazer com culminação de multa diária pelo descumprimento, sendo possível até a nunciação de obra nova, se houver obra em construção.

Gonçalves (2010) destaca duas diferenças básicas nesta relação: obrigações de permitir a realização de determinados atos, ocasionando ao proprietário ou possuidor aceitação à intervenção na sua esfera “dominal”, e a proibição à prática de atos prejudiciais aos vizinhos e termina por falar:

Dentre as primeiras, que implicam uma sujeição, podem ser mencionadas: a que incide sobre o vizinho do prédio encravado, obrigado a conceder passagem ao dono deste (CC, art. 1285); a que recai sobre o dono do prédio inferior, obrigado a receber as águas que fluem naturalmente do superior (art. 1.288); a que impõe ao proprietário a obrigação de permitir a entrada do vizinho em seu prédio, quando seja indispensável à reparação, construção e reconstrução da casa deste (art. 1.313, capt, I, e §3º) etc.

Dentre as segundas, ou seja, dentre as regras que determinam uma abstenção, apontam-se a proibição imposta ao proprietário de fazer mau uso de seu prédio, suscetível de prejudicar a saúde, o sossego ou a segurança do vizinho (CC, art. 1.277); e a de abrir janela, eirado ou terraço, a menos de metro e meio do prédio de seu confinante, devassando, desse modo, a propriedade deste (art. 1.301).

Venosa (2011) assegura que nem só com fatos de vontade humana ocorre o direito de vizinhança, mas pode ocorrer de fatos da natureza, que interferindo na relação dos homens, tornam-se fatos jurídicos. Como por exemplo, um morador que constrói um muro com toda técnica existente, mas que devido a fortes chuvas e ventos, acaba por desmoronar. O fato de ter sido o vento que derrubou o muro não impedirá ação indenizatória contra quem pertencia o muro.

E ainda destaca que apesar do direito de vizinhança ser regido por princípios objetivos de prédios vizinhos por sua proximidade, há um acréscimo a isto, que é o dever indenizatório da simples responsabilidade extracontratual. É o dever de indenizar contra a má-

fé do sujeito que age propositalmente, sendo assim haverá indenização não apenas patrimoniais, mas perdas e danos.

Pereira (2011) termina por retornar ao vocábulo vizinhança que tem como terminologia jurídica um entendimento mais amplo do que a linguagem corrente; não sendo apenas a proximidade territorial e predial, mas também os que tenham relação jurídica de um todo comum.

Venosa (2011) conceitua de forma parelha:

Vizinhança, portanto, em direito, não se confunde com simples contiguidade de prédios. O núcleo de vizinhos, a vicinidade, pode ser mais ou menos amplo. O espectro de pessoas atingidas pelo estorno à vizinhança variará conforme a natureza do distúrbio: sonoro, gasoso, edilício, comportamento etc. O simples comportamento pessoal de vizinho pode ocasionar danos à vizinhança. O artigo. 1.277 do Código em vigor, não possuem como conteúdo, pois, apenas a noção de proximidade entre prédios. Deve ser considerado vizinho o prédio mais ou menos distante atingido pelo distúrbio.

5.1 Do Uso Anormal da Propriedade

É factível notar a dificuldade em se conceituar tal situação às vezes, pois um homem que vive na cidade não há de ter o mesmo sossego daquele que escolheu viver no campo. Venosa (2011) destaca: “os atos de vizinhança são todos os que atingem um número mais ou menos amplo de imóveis em determinada área, ou apenas o prédio ou algum prédio vizinho. O espectro legal não deve ser delimitado previamente.” E que não se pode tirar a interferência de órgãos públicos e privados nessa defesa, como por exemplo, o Ministério Público, com as especialidades inerentes a ele, trazidas pelas leis de direito do consumidor e do meio ambiente, os chamados direitos difusos.

E deve haver uma harmonia social no uso da propriedade, e esta não é tolerável com o uso do possuidor ou proprietário de modo a sacrificar o outro com moléstias e prejuízos. Podendo se invocar os padrões e costumes do local onde se vive (PEREIRA, 2011).

O art. 1.277 (Código Civil, 2002) escreve:

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.

Parágrafo único: Proíbem-se as interferências 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.

O termo – interferências prejudiciais – está colocado no atual código em substituição ao termo – mau uso – que era empregado no Código de 1916, e está relacionada a interferências ao sossego, segurança e à saúde, podendo se classificar em abusivas, ilegais e lesivas (GONÇALVES, 2010).

E Gonçalves(2010) continua informando que ilegais são os atos ilícitos não permitidos no ordenamento jurídico, e que mesmo que não houvesse menção no artigo supracitado, haveria proteção pelo art. 186 do Código Civil(2002) que prevê reparação de dano por ato ilegal.

Permanece afirmando que são abusivos, os atos que ultrapassam o bom senso e senso comum, como som demasiadamente alto, constante mau cheiro proveniente de atividade realizada pelo vizinho.

Pereira (2011) destaca que, portanto o Código Civil (2002) não exemplificou pormenorizadamente as situações de uso anormal da propriedade, apenas fornece balizadores, como a localização do prédio, a natureza da utilização, os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança, o atendimento às normas que distribuem as edificações por zonas. Já a doutrina trouxe mais pormenores, como a presença de ruídos demasiados, festividades noturnas, gases tóxicos, maus cheiros, poluição das águas, entre outros.

Venosa (2011) alude à teoria do abuso de direito, pois define-se que aquele que ultrapassa o limite deve indenizar e, no caso de vizinhança, deve fazer cessar o mal ao outro. Diz ainda que não precisa haver má-fé objetiva do agente e que a teoria do abuso de direito justificará medidas restritivas da propriedade. E conclui:

Pela teoria dos atos excessivos tem-se em mira o limite de exercício e a finalidade da propriedade fixada pelo ordenamento. Excedido esse limite, o agente está obrigado a reparar os danos, cessar a moléstia ou repor a situação no estado anterior. Se o extrapolamento do exercício é imbuído de má-fé, a conceituação passa para a de ato ilícito.

Sendo assim, destaca-se que a propriedade não é mais vista como bem absoluto e deve se curvar ao interesse social. O Poder Público irá estabelecer restrições, como a limitação do uso do solo, regulamentações edilícias, e diversas outras restrições. Estando a propriedade móvel no espaço, se faz necessária a criação de diretrizes para compor o conflito de vizinhos e vias para interpretar os distúrbios de esferas legais. (PEREIRA, 2011)

5.2 Árvores Limítrofes

Há três questões a respeito de árvores limítrofes lançadas pelo ordenamento jurídico. Segundo (Venosa, 2011) os Códigos trazem três regras, questões oriundas do antigo Direito Romano. Tendo redação igual ao do Código Civil de 2016, informa que a regra geral é que as árvores são partes integrantes dos prédios, independente se foram nascidas naturalmente, semeadas ou plantadas.

Diz o art. 1.282 do Código Civil de 2002: “A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes.”.

Portanto, conclui-se que é instituída a presunção de condomínio de acordo com o tronco das árvores, se este estiver na linha divisória.

Venosa (2011) com relação a isto reporta:

O art. 1.282 estabelece presunção de condomínio da árvore cujo tronco estiver na linha divisória de prédios confinantes. Presumimos pertencer em comum aos proprietários, bastando que parte do tronco esteja no limite [...]. É o que se denomina árvore meia, por analogia à expressão parede-meia.

Redige ainda que a presunção não é absoluta, sendo assim um dos confrontantes poderá provar propriedade exclusiva. E que caso haja qualquer prejuízo o comunheiro deverá indenizar qualquer prejuízo a que der a coisa comum.

Já que há comunhão do vegetal, seus frutos e troncos são de propriedade de ambos os adjacentes. E reciprocamente caso seja arrancada ou cortada deve ser repartido entre os meeiros. E havendo prejuízo ao outro, para se tirar a árvore, deverá entrar com ação judicial para que a justiça defina o caso e valores indenizatórios.

Pereira (2011) assim discorre sobre o tema:

Sendo comum a árvore, pertencem aos proprietários confrontantes os frutos como o tronco, devendo ser partilhados aqueles na época das safras, bem como a madeira se vier o tronco a ser abatido. Mas, servindo a árvore de marco divisório, não pode um dos confrontantes arrancá-la sem o consentimento do outro, solução que a lógica jurídica aponta e que o Código Civil Português converte em preceito (art.1369). Autorizado pela lei a cortar os ramos, não se estende seu direito ao tronco, mesmo se, pelo desenvolvimento natural ou pela indicação acidental, transpõe a linha limdeira. Cabe, então, ação ao prejudicado.

E a lógica jurídica traz que as despesas com a conservação e colheita devem ser repartidas entre os proprietários. (VENOSA, 2011)

O art. 1.284 (Código Civil, 2002) estatui: “Os frutos caídos de árvores do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.”

Observa-se que neste caso, a árvore não está mais em condomínio, mas seus galhos que ultrapassaram a propriedade do dono e estão em outro, sendo assim, caso seus frutos caíam sobre solo de terreno particular, estes pertenceram ao dono de onde caíram e não mais ao bem principal.

Viana (2006) destaca que esta dicção é diferente da adotada do direito romano:

A orientação do Código Civil apartou-se daquela presente no direito romano, em que se permitia ao dono da árvore colher os frutos caídos no terreno vizinho, sem, contudo cometer violências. Entre as limitações impostas ao direito de propriedade estava o *tertio quoque die*, ou seja, a autorização para que o proprietário, dia sim dia não, penetrasse no terreno vizinho e colhesse os frutos caídos.

E ainda diz que a restrição é ao terreno particular, caso o mesmo seja público, os frutos continuam sendo do proprietário da árvore, e este tem autonomia e autorização para apanhá-los.

Em tempo, é bom destacar que enquanto os frutos ainda estiverem na árvore, pertencem ao dono dela, e não podem ser arrancados. Deve-se o vizinho franquear-lhe a passagem para tal procedimento.

E por fim o art. 1.283 (Código Civil, 2002) trás: “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.”

É como uma justiça privada, já que o dono da árvore foi negligente, já que o mesmo tem o dever de não deixar que a mesma prejudique e invada a propriedade alheia, as vias públicas, os fios de alta tensão, etc. Sendo assim, caso as raízes e galhos forem retirados ou cortados por vizinhos, autoridades municipais, estaduais ou federais, ou até mesmo por fornecedores da água e luz, não haverá o que se falar sobre indenização (GONÇALVES, 2010).

Pereira (2011) segue o entendimento de não haver indenização, visto que era obrigação do proprietário ter mantido a árvore de modo que não prejudica-se a propriedade vizinha, os fios, as águas, as vias publicas, etc.

E termina por dizer que no direito português é legal a plantação até a linha divisória predial. Entretanto para haver corte e poda, é necessário primeiro notificar judicialmente ou extrajudicialmente o dono para que o faça dentro de três dias, e caso não ocorra, aí sim, se terá a autorização.

5.3 Passagem Forçada

Instituto semelhante ao da servidão (passagem ou de caminho), mas aqui se cuidará de dar atenção à passagem forçada.

Barreto(2009)¹ discorre sobre esta diferença de forma clara e objetiva:

A servidão de passagem ou de trânsito constitui direito real sobre coisa alheia, nascida geralmente por via contratual, por conveniência e comodidade de dono de prédio não encravado que pretende comunicação mais fácil e próxima. Em compensação o direito de passagem refere-se a direito de vizinhança, que decorre da lei, tendo a finalidade de evitar que um prédio fique sem destinação ou utilização econômica por conta do encravamento, assim dispõe o art. 1.285 do Código Civil.

O art. 1.285 (Código Civil, 2002) afirma “O dono do prédio que não tiver acesso à via pública, nascente ou porto, pode, mediante pagamento de indenização cabal, constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário.”.

Assim, o artigo defende que nenhum imóvel poderá ficar sem ter acesso à via pública, nascente ou porto, pois caso ocorresse, o mesmo não seria explorado e deixaria de ser aproveitado, por uma falta de comunicação. Este instituto vem a atender o interesse social da propriedade. Sendo a execução do direito direcionada ao proprietário contíguo, e caso se faça necessário, ao não imediato. (GONÇALVES, 2010).

E relata que o direito de exigir que o vizinho lhe dê a passagem só ocorrerá quando o encravamento for natural e absoluto. Não pode ser ocasionado pelo próprio proprietário. Por exemplo, sujeito A vende imóvel para B, onde havia sua passagem para via pública, e depois requer que B lhe ceda passagem forçada, por seu imóvel agora estar encravado.

Viana (2006) assegura que o direito é imprescritível e oneroso, já que impõe necessariamente ao dono do prédio que requer a passagem, o dever de indenizar o vizinho. E observa que a resolução é aceitável visto que há uma restrição ao direito de propriedade, e que isto normalmente traz inconvenientes.

E continua afirmando que a indenização é integral e que de certa forma haverá uma desapropriação particular.

No tocante ao valor indenizatório, Venosa (2011) continua o entendimento acima:

Essa limitação de passagem imposta ao vizinho não é gratuita, como se vê, pois o art. 560 assegurava o direito à indenização cabal, indenização essa mencionada no

¹ <http://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/2009913/qual-a-diferenca-entre-servidao-de-passagem-e-direito-de-passagem-joyce-de-souza-bezerra>

bojo do art. 1.285 do Código de 2002. Essa indenização levará em conta a diminuição de valor da propriedade pela passagem de terreno alheio e a moléstia por ela ocasionada. Independe de culpa e decorre simplesmente do direito de vizinhança. Defende-se existir uma desapropriação no interesse privado. O sentido é de fato muito semelhante, relacionando-se com a chamada servidão administrativa. Ao contrário do que entendem alguns, indenização sempre haverá, pois ocorrerá sempre uma restrição ao direito de propriedade e essa restrição é remunerada, como dispõe a lei.

Deve-se extinguir a passagem forçada no caso de não mais o prédio ficar encravado devido a uma obra, como por exemplo, quando a Prefeitura Municipal abre uma rua e esta irá passar pela propriedade encravada. Logo o ônus da passagem forçada irá se extinguir e não mais se justificará o ônus. (GONÇALVES, 2010)

5.4 Passagem de Cabos e Tubulações

Por inovação trazida pelo Código Civil de 2002, o proprietário estará obrigado a tolerar a passagem através de seu imóvel de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos relacionados a luz, água, esgoto, enfim, serviços relacionados a utilidade pública, isto tudo, mediante indenização proporcional a desvalorização da área tomada de passagem. (GONÇALVES, 2010)

Art. 1.286 (Código Civil, 2002):

Mediante recebimento de indenização que atenda, também, à desvalorização da área remanescente, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem, através de seu imóvel, de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, em proveito de proprietários vizinhos, quando de outro modo for impossível ou excessivamente onerosa.

Parágrafo único: 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.

Venosa (2011) alude que isto é algo trazido pela modernidade urbana e esta tolerância obrigatória por lei, molda-se no direito de vizinhança perfeitamente, sendo cada vez mais necessária ao mundo moderno; haja vista os inúmeros dutos que levam dados eletrônicos. E Venosa (2011) escreve: “cuida-se de situação análoga à servidão administrativa, com pontos de contato com a desapropriação, pois a atividade implica recebimento de indenização que deve atender também à desvalorização da área remanescente, segundo o mesmo dispositivo.”

E permanece afirmando que havendo risco, ao onerado, o beneficiado deverá fazer obras para resguardar a segurança da propriedade alheia.

Destaca-se que o art.1.287(CC, 2002) protege este onerado, visto que não seria nada justo, além do infortúnio de deixar passar cabos e tubulações em sua propriedade, o mesmo ficasse exposto a graves riscos. Entretanto, entende-se que havendo qualquer tipo de risco, é mais que justo que todas as medidas de segurança sejam tomadas, incluindo, caso não seja possível acordo, ação nos órgãos judiciais pertinentes. (PEREIRA, 2011)

Este entendimento de que a lei, ao falar de grave risco, não está em sintonia com o direito de propriedade, é compartilhado por Viana(2006):

O texto legal fala em “grave risco” como base para a exigência da execução de obras pelo proprietário do prédio onerado. A nosso ver a literalidade do texto deve ceder a interpretação mais aguda, que permita o exercício pelo proprietário sempre que houver risco, estando expostas a vida das pessoas, sua saúde, em todos os níveis, assim como a solidez e a segurança do prédio onerado.

5.5 Das Águas

Faz-se necessário ressaltar a grande importância no cotidiano social da água, observada neste ano pelo longo período de estiagem no sudeste, cuja maior cidade brasileira, está sofrendo com a falta de água.

Nesta linha, Gonçalves (2010) aponta que “mesmo nos dias atuais, especialistas de todo o mundo apontam a água como um dos grandes motivos de preocupação da humanidade [...], pela escassez de tal recurso, que constitui uma das necessidades mais importante à vida e à economia humana e social”.

É importante destacar que o Código Civil de 2002 (CC/02) traz a matéria de forma superficial e sempre se faz necessário completar o tema com o auxílio da legislação complementar, isto é, o Código de Águas (Decreto 24.643/34). Destacamos que o CC/02 deu atenção às águas no tocante ao direito de vizinhança.

Pereira (2011) ressalta que a localização topográfica dos edifícios irá reger o princípio, isto é, quem está abaixo irá receber às águas do superior, estas que resultem naturalmente e não de atividades humanas. E não se pode o dono do prédio inferior realizar diques ou impedir a passagem desta água, de forma a agravar a situação do prédio superior.

É importante sempre lembrar que no tocante privado e público, temos sempre que colocar o bem social em ênfase.

Nesta linha de entendimento, Venosa (2011) doutrina:

As águas que o prédio inferior está obrigado a receber são as de chuva e as que brotam naturalmente do solo. Fluindo naturalmente, ainda que ocorra prejuízo, este não é imputável ao dono do prédio superior, mas a fato da natureza. Se a corrente é agravada por obra do titular do prédio superior, responderá este pelo dano. Como consequência da mesma regra, proprietário que recebe as águas não pode fazer diques ou represas, para impedir seu curso natural para outros prédios. Nem pode o proprietário do prédio inferior fazer obras de modo a impedir esse escoamento natural, represando assim águas no prédio superior.

Portanto observa-se que não nasce direito de indenização por este recebimento, já que é fato natural e não ocasional humano.

Necessário destacar que o direito de escoamento pelo prédio inferior não prescreve. O dono do prédio superior pode ter deixado de usar esta prerrogativa por anos, mas em qualquer tempo poderá exigi-lo (VIANA, 2006).

Mas se estas águas são colhidas artificialmente ou resultantes de ação humana do prédio superior, o proprietário do edifício inferior poderá exigir que se desvie ou que se pague indenização. (art. 1.289, CC/02).

Já as nascentes, isto é, águas naturais que brotam do solo, não se poderá desviar-lhe o curso dos prédios inferiores. (art. 1.290, CC/02). Venosa (2011) nesse entendimento: “[...] o sentido social da utilização da própria água como bem em si deve ser colocado paralelamente ao sentido social da propriedade [...] o proprietário ou possuidor de prédio em que existe nascente ou curso de água, deixando de utilizá-la, não pode opor-se a sua utilização pelo vizinho.”.

Havendo canalização da água para suprir necessidades, o proprietário que cedeu passagem pode erguer construções sobre estas, mas preservando-as. E caso estas águas sejam necessárias para sua subsistência, poderá utilizá-las também.

Viana (2006) termina por afirmar sobre o art. 1.296 (CC/02):

Por fim, dispõe o art. 1.296 que, havendo no aqueduto águas supérfluas, outros poderão canalizá-las, para atender as primeiras necessidades da vida, para a drenagem de terrenos ou simplesmente para seu escoamento, 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. E prevê o parágrafo único o direito de preferência dos proprietários dos imóveis por onde correm as águas.

Sendo necessários, os remédios possessórios podem vir ao encontro das molestações sofridas, além das ações típicas de vizinhança.

5.6 Limites entre Prédios

A continuidade de imóveis pode levar a questionamento afetos aos limites destes. Venosa (2011) afirma que “a questão tem importância evidente para aquilatar o âmbito de utilização da coisa[...]. Ao Estado, por seu lado, interessa que os limites [...] estejam [...] definidos, não somente para paz social, para o exercício de seu poder de polícia, como também para a tributação.”

Art. 1.297 (CC/02): “Todo proprietário pode obrigar o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.”

Pelo presente destaca-se que demarcar não é somente delimitar linhas divisórias, mas reconstruir marcos desta divisa, com as despesas repartidas.

No artigo seguinte, determina-se que havendo confusão nos limites, irá se utilizar a posse justa, já tratada neste trabalho, e está também não sendo possível de comprovação, irá se dividir igualmente a parte contestada, e por fim, não sendo possível a divisão, se abrirá mão de um deles para que o outro o indenize justamente.

Gonçalves (2010) cita a situação mencionada:

Em princípio o juiz levará em conta os títulos dominiais, que devem instruir a petição inicial, como determina o art. 950 do Código de Processo Civil. Somente se forem colidentes ou incapazes de provar, com segurança, a real situação dominial, é que o juiz recorrerá ao critério da posse, pois se mostra evidente que o legislador estabeleceu uma hierarquia entre os vários critérios. Assim, se a posse também se afigurar obscura, daí então o juiz estará autorizado a ordenar a divisão da área litigiosa. A adjudicação, com indenização ao confinante pelo desfalque, ocorrerá em última instância, ou seja, se todos os critérios anteriores não puderem ser utilizados e a divisão se revelar impossível ou antieconômica.

5.7 Direito de Construir

O direito de construção é inerente ao proprietário, mas sempre se deve observar o direito do outro, isto é, seu vizinho, assim como o da comunidade ao qual está inserido, já que o direito de propriedade não é absoluto e está Constitucionalmente inserido no bem de todos, isto é, no interesse público.

Resedá (2010)² alude bem sobre o assunto:

² <http://jus.com.br/artigos/17180/janelas-paredes-e-vizinhos>

Neste ínterim, a Constituição Federal trouxe consigo, além da proteção ao direito de propriedade, a obrigação do seu titular em mantê-la funcionalizada, estabelecendo, portanto, limites ao seu exercício, e, por via de consequência, demonstrando a todos a ausência de caráter absoluto em sua configuração. Atualmente não é possível mais sustentar o ideal de que este direito está vinculado, de forma inatingível ao seu titular. O aspecto individualista deve curvar-se ao social, pois somente desta maneira será possível assegurar à harmonia nas interações pessoais.

O art. 1.299 (CC/02) estatui: “O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos”.

Os regulamentos administrativos, geralmente são instituídos pelos códigos de posturas municipais. Sendo bom se notar, que estes códigos são de caráter urbanístico, tais como zoneamento por finalidade das construções (industriais, residenciais, comerciais, etc.); por exemplo, seria demais exigir da população que vivesse ao lado de uma fábrica que funciona 24 horas por dia fazendo ruídos imensos; outra situação tratada é a da altura dos prédios, a segurança, a estrutura, a higiene, etc. (GONÇALVES, 2010)

Os artigos de 1.299 a 1.313 regulamentam o direito de vizinhança no tocante a construção.

Destaca-se que a construção não pode por terminar a despejar suas águas no prédio vizinho; as janelas frontais deverão estar a uma distância mínima de um metro e meio da divisa, já as perpendiculares podem estar a setenta e cinco centímetros; novamente é dado um prazo de ano e dia para que se reclame de janelas, terraços, sacanas, goteiras sobre seu prédio, após isso, não se poderá reclamar e também tampá-los.

Sobre a servidão de luz é importante que:

Se o proprietário instituir servidão de luz em benefício do prédio vizinho, haverá que respeitar a obrigação. Mas, se anuir simplesmente na abertura de janela, sacada, terraço ou goteira, sobre o seu prédio, só até o lapso de ano e dia após a conclusão da obra poderá exigir que se desfaça. Não obstante Beviláqua aí enxerga uma prescrição, trata-se de decadência inequívoca, condicionado que é o exercício do direito ao prazo preclusivo. A prova de se achar concluída a obra, nas edificações urbanas, faz-se, em falta de outro meio mais convincente, com a expedição do “alvará de habita-se” ou outro documento equivalente, pela autoridade administrativa. (PEREIRA, 2011).

Nas zonas rurais, proíbe-se que construções estejam a menos de três metros do terreno vizinho; nas cidades, se a parede do vizinho estiver na linha divisória, esta poderá ser utilizada pela edificação vizinha, mas deverá indenizar pela metade do valor da construção da parede já feita; nas paredes divisórias não se pode encostar chaminés, fogões, fornos e outros que possam causar infiltrações ou interferências maléficas ao confrontante; não se pode construir se for causar poluição ou inutilidade das águas de poços, ou nascentes já existentes.

Sobre a proibição de poluição das águas, Venosa (2011) critica a imposição sem sanção:

A regra é branda ao estabelecer a proibição sem uma sanção expressa. Sabemos que em nosso país ainda existe vasta população que depende de água de poços e nascentes. Quem constrói em suas proximidades tem o dever e a obrigação de preservar a qualidade da água. As normas administrativas de controle ambiental devem ser rigorosas contra o infrator, o qual, de qualquer forma, pode ser obrigado a repor a situação no estágio anterior, além de indenizar por perdas e danos.

São também proibidas construções que possam causar desmoronamento ou deslocação de terra, de modo a colocar em risco o vizinho. Devendo ser indenizado por qualquer prejuízo ou ainda exigir obras acautelatórias.

O descumprimento das restrições gera obrigação de demolição do que for feito erroneamente, sem afastar-se o direito de perdas e danos.

E finaliza o Código Civil informando sobre a penetração em prédio vizinho:

A penetração em prédio vizinho se faz: a) quando se faça indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório, o que implica uso temporário (art. 1.313, I). O diploma civil português admite a solução seja para reparar algum edifício ou construção, seja para a construção de edifício. Essa última hipótese resulta de aplicação analógica do art. 1349; b) com fim de apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí encontrem casualmente (art. 1313, II). Nessa última hipótese, se forem entregues as coisas que o vizinho busca, sua entrada pode ser impedida (art. 1.313, §2º, do CC) (VIANA, 2006)

5.8 Direito de Tapagem

A lei é clara ao instituir direito ao proprietário em seu art. 1.297, caput, primeira parte de “cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio”.

Transcreve-se sobre o assunto:

Segundo esse dispositivo, os confinantes estão obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer em partes iguais para as despesas de construção e conservação das divisórias. A vedação das divisas é um direito do proprietário e não uma obrigação, a não ser que decorra de imposição administrativa ou contratual entre os confinantes. Se atribuída pelo loteador e presente no registro imobiliário, tem o mesmo papel de imposição administrativa. (VENOSA, 2011)

Com relação aos valores, Gonçalves (2010) ressalta que se deve previamente acordar e, caso o mesmo a faça e não previamente acorde, deverá pleitear judicialmente os valores gastos. E ressalta que somente deve existir a obrigação relacionada a tapume, de dividir despesas, quando a destinação é para evitar a passagem de animais de grande porte, como

gado, cavalo. Pois seria impróprio um senhor rico obrigar seu vizinho sem recursos a feitura de um tapume dispendioso ou muito caro.

6 Considerações Finais

Os direitos de vizinhança são de suma importância para sociedade globalizada em que vivemos e no mundo cada vez mais urbano em que estamos inseridos.

As cidades com seus arranha-céus estão por toda parte e o homem cada vez mais sedento de conhecimento está buscando no direito respostas a seus conflitos.

Sendo assim é acertado o Código Civil de 2002 instituir instruções legais para o bem comum de vizinhos, para que todo cidadão possa se orientar de forma coesa sobre como proceder em conflitos nos quais julgue necessários.

No tocante as árvores limítrofes perceber-se que quando seu tronco está na linha divisória, nada mais justo que seus frutos pertencerem a ambos possuidores, assim como a partilha da manutenção do vegetal. Já os galhos e raízes que ultrapassam a linha divisória do terreno, sem o tronco estar na divisão, o CC/02 acertadamente confere uma espécie de justiça particular, ao permitir que se cortem as raízes e galhos que estão a invadir. E a doutrina alude que contraria a percepção de o acessório seguir o principal, quanto aos frutos caídos (bens acessórios) em outro terreno, não mais pertencerem ao dono da árvore (bem principal) e sim ao proprietário de onde caíram.

A passagem forçada vem a contemplar aos imóveis que acabam ficando sem saída para a via pública, nascentes ou portos, de forma a não inviabilizar a utilidade da propriedade, pois de nada adiantaria ter uma casa, na qual não se pudesse sair e entrar livremente. Entretanto como haverá prejuízo para o cedente, este deverá ser financeiramente restituído. Obsta dizer que este encravamento deve ser natural, pois não é justo obrigar por lei, ao comprador de um imóvel, que dê passagem forçada ao vendedor, pois este vendeu a via de acesso. E com a lógica jurídica, não poderá persistir o instituto quando por algum motivo o encravamento não mais durar, como por exemplo, quando a prefeitura opera obra e esta termina por dar fim ao isolamento.

Inovando no ordenamento jurídico traz o Código Civil de 2002 a regra de passagem de cabos e tubulações, na qual o vizinho deverá deixar adentrar em seu terreno os mesmos, mediante justa indenização e ressarcimento pela desvalorização do terreno remanescente. E assevera-se que havendo risco, deverá o beneficiado arcar com as medidas de segurança para evitar por em perigo a vida do outro. Havendo crítica no tocante a redação do artigo 1.287 (CC/02), pois este fala em grave risco e não considerando que qualquer risco deve ser abolido contra a vida do cidadão.

As águas são regulamentadas em um Código próprio, Decreto 24.643/34, e na esfera civil, é tratada de forma a evitar possíveis conflitos de vizinhança. O princípio fundamental é da região topográfica dos prédios, sendo assim, os que estão na parte inferior irão receber as águas naturais provenientes do superior. Não é levantada a hipótese de indenização, já que o fato gerador é natural, ao contrário dos outros narrados acima, neste, apenas se há colhimento artificial, o edifício receptor poderá pleitear indenização ou impedir seu escoamento por seu solo.

A doutrina tende a considerar o direito de recebimento das águas, como imprescritível, mesmo que não tenha sido usado, pode ser levantado a qualquer tempo. Já as águas naturais, devem ter seu curso normal respeitado, e caso tenham sido canalizadas, para sua subsistência, podem ser aproveitadas por onde passam.

As divisas de imóveis devem ser feitas por custas iguais aos confrontantes. E sempre que houver dúvida da demarcação o juiz deverá se basear nos títulos dominais, mas se estes não possibilitarem a decisão por serem confrontantes ou inexistentes, poderá se utilizar o critério da posse justa, isto é, aquela não adquirida com violência, com clandestinidade ou de forma precária, caso ainda assim reste obscuridade na decisão, poderá se dividir igualmente o pedaço conflitante, e sendo indiviso, um ficará com a indenização e outro com a parte que se discordou.

Construir é algo que está atrelado ao proprietário, entretanto como se vive em sociedade deve-se respeitar o outro, para que não se inicie um conflito desnecessário. O Código regula as restrições a este direito, quando impede que se despejem as águas no edifício vizinho; ao negar que se façam janelas frontais a menos de um metro e meio da divisa, e as perpendiculares a setenta e cinco centímetros; veda a construção de chaminés, fogões, fornos e outros que possam causar infiltrações ou interferências maléficas ao confrontante junto à parede divisória.

E neste entendimento ainda coíbe as obras que possibilitem desmoronamento ou deslocamento de terra, de forma a deixar o vizinho em risco, e caso ocorra, este deverá ser indenizado e podendo exigir obras acautelatórias. A não observância das restrições pode gerar direito a demolição com cominação de perdas e danos.

O possuidor confrontante tem o direito de lhe ser autorizada a passagem no terreno vizinho para reparar, construir, limpar, reconstruir partes de sua residência ou muro divisório, de forma temporária, assim como para apoderar-se de coisas que casualmente encontram-se lá, mas se receba-las do confrontante, não é necessária mais sua entrada.

O direito de tapagem está correlacionado com a obrigação de que os confinantes têm de arcar com partes iguais nas despesas de construção de muros, cercas, tapumes e outros que se fizerem necessários para as divisas dos terrenos.

As águas, os cabos e tubulações, a passagem forçada, as árvores limítrofes, a construção, o direito de tapagem são institutos inseridos diariamente em nossos cotidianos e fica claro a necessidade de sua regulamentação como é feita.

A sociedade acadêmica deve se debruçar sobre este estudo como forma de se colocar diante de problemas comuns a todos, pois não é apenas o vizinho que pode estar errado, mas também aquele que pensa estar certo.

Referências

- BARRETO, Joice de Souza. **Qual a diferença entre servidão de passagem e direito de passagem?** Disponível em: < <http://lfg.jusbrasil.com.br/noticias/2009913/qual-a-diferenca-entre-servidao-de-passagem-e-direito-de-passagem-joyce-de-souza-bezerra> >. Acesso em: 10 nov. 2014.
- CAMARGO, Marcelo Novelino. O Conteúdo Jurídico da Dignidade da Pessoa Humana. *In*: _____. **Leituras Complementares de Constitucional**. Direitos Fundamentais. Salvador: PODIVM, 2006. Cap. 3, p. 45-65.
- FIUZA, César. **Direito Civil**: Curso Completo. 15.ed. Belo Horizonte, 2011. 1192 p.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. 5.ed. São Paulo. 2011. 655 p.
- LENZA, Pedro. **Direito Constitucional Esquematizado**. 15.ed. São Paulo: Saraiva, 2011. 1196 p.
- MARMELSTEIN, George. **Curso de direitos fundamentais**. 3.ed. São Paulo: Atlas, 2011. 583 p.
- MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional**. 27.ed. São Paulo: Atlas, 2011. 944 p.
- MOTTA, Sylvio; DOUGLAS, William. **Direito Constitucional**. Teoria e 950 questões. 8.ed. Rio de Janeiro: Impetus, 2001. 687 p.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais: posse, propriedade, direitos reais de fruição, garantia e aquisição**. 20.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011. v.4. 395 p.
- RESEDÁ, Salomão. Janelas, paredes e vizinhos. Disponível em: < <http://jus.com.br/artigos/17180/janelas-paredes-e-vizinhos> >. Acesso em: 15 nov. 2014.
- SILVA, José Afonso da. **Curso de Direito Constitucional Positivo**. 34.ed. São Paulo: Malheiros Editores, 2011. 928 p.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil**: Direitos Reais. 11.ed. São Paulo: Atlas, 2011. 664 p.
- VIANA, Marco Aurélio S. **Curso de direito civil: direito das coisas**: Artigos 1.225 a 1.509. Rio de Janeiro: Forense, 2006. 441 p.