

O USO ANORMAL DA PROPRIEDADE

Fernanda Luckmann Saratt¹

RESUMO

Aborda-se, primeiramente, a história do direito de propriedade, com o escopo de compreender as influências que o ordenamento pátrio recebeu para formar a atual concepção do direito de propriedade, para, após, adentrar nas relações de vizinhança e no uso nocivo da propriedade. Foca-se nas interferências prejudiciais à saúde, ao sossego e à segurança, fontes dos conflitos de vizinhança. Assim, busca-se contribuir para solucionar tais conflitos, com o objetivo de pacificar o convívio social.

Palavras-chave: Propriedade. Direito de vizinhança. Uso anormal da propriedade.

1. O Direito de Propriedade

A propriedade é um dos institutos mais importantes para a sociedade. Decorre da própria natureza do ser humano, da necessidade de segurança, de privacidade, de sobrevivência. Ela estimula o trabalho, move a economia, influencia a política, as relações pessoais e está plenamente regulamentada nas normas jurídicas.

A noção de propriedade existe muito antes do ordenamento jurídico. Sua concepção sofreu mutações ao longo da história, “alterando-se conforme os fatores econômicos, religiosos, políticos, sociais, etc., de cada época”.²

Desde a era primitiva existem vestígios de uma compreensão acerca do instituto da propriedade. Mas foi com o direito romano que a propriedade começou a ser delineada nos contornos de atualmente.

Em preciosa síntese, a concepção de propriedade na era romana passou por diversas fases, conforme os ensinamentos de Aldemiro Rezende Dantas Jr.:

[...] sendo inicialmente coletiva, até se chegar à concepção do período clássico do Direito Romano, onde a propriedade era

¹ Advogada, especialista em direito constitucional

² DANTAS JR., Aldemiro Rezende. *O Direito de Vizinhança*. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007, p. 01.

profundamente individualista, sendo que cada coisa tinha apenas um dono e tendia-se para o poder absoluto e ilimitado do proprietário.³

Corroborando, Sílvio de Salvo Venosa leciona que:

[...] a noção de propriedade imobiliária individual, segundo algumas fontes, data da Lei XII Tábuas. Nesse primeiro período do Direito Romano, o indivíduo recebia uma porção de terra que devia cultivar, mas, uma vez terminada a colheita, a terra voltava a ser coletiva. Paulatinamente, fixa-se o costume de conceder sempre a mesma porção de terra às mesmas pessoas ano após ano. Ali, o *pater familias* instala-se, constrói sua moradia e vive com sua família e escravos. Nesse sentido, arraiga-se no espírito romano a propriedade individual e perpétua. A Lei das XII Tábuas projeta, na verdade, a noção jurídica do *ius utendi, fruendi et abutendi*. Considerava-se o domínio sobre a terra de forma absoluta.⁴

Na Idade Média, com a invasão do Império Romano pelos germanos, a propriedade sofreu uma intensa modificação, dando origem aos feudos. Em consequência, passou a ser considerada como sinônimo de poder e de soberania nacional⁵. Surgiu a figura do senhor feudal e do servo; aquele, dono das terras, garantia a segurança e cobrava os impostos; este vivia nas terras, onde trabalhava em troca de segurança e abrigo.

Ainda na Idade Média, no século XIII, o filósofo católico Santo Tomás de Aquino defendia a propriedade individual, porém com viés à utilização em benefício do bem comum.

A partir do século XVIII, as ideias inovadoras e libertadoras do Iluminismo tomaram conta da França, eclodindo na Revolução Francesa. Com esta surgiu uma nova classe social, a burguesia. Esta detinha os meios de produção da sociedade, possuindo intensa preocupação com a propriedade e com a preservação de capitais.

Foi nesse cenário que foi outorgado um dos códigos mais famosos e influentes, o Código Civil Francês de 1804, o qual ficou conhecido como o Código Napoleônico.

O Código Napoleônico resgatou a concepção de propriedade vivida no período romano, qual seja: um direito individualista e quase absolutista. Prova disso encontra-se em seu artigo 544 o qual dispõe que “a propriedade é o direito de gozar e dispor

³ *Ibid.*, p. 18.

⁴ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. 10. ed. São Paulo: Atlas S.A., 2010, v. 5, p.166.

⁵ *Ibid.*, p. 167.

das coisas do modo mais absoluto, desde que não se faça uso proibido pelas leis ou regulamentos”.⁶

A doutrina católica, no final do século XIX, retomou os ensinamentos de Santo Tomás de Aquino na encíclica *Rerum Novarum* (1891), pregando que a propriedade é um direito natural do ser humano, que deve ser exercido em prol de toda a sociedade.

Finalmente, com o avanço do socialismo no século XX, o individualismo extremo perde força, porquanto “passa a ser buscado um sentido social da propriedade”.⁷

Essa breve análise histórica acerca da evolução do direito de propriedade se faz necessária para compreender o atual conceito de propriedade, tão influenciado pela história, mormente pelo Direito romano.

O Código Civil brasileiro de 1916 previa o direito de propriedade no artigo 524⁸, “limitando-se apenas a indicar qual seria o conteúdo dos poderes do proprietário”⁹, adotando, assim, uma terminologia semelhante com a utilizada pelo Código Civil francês de 1804.

Do mesmo modo, o atual Código Civil utilizou de terminologia equivalente, conforme *caput*, do art. 1.228:

Art. 1.228. 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.

Nota-se que a nossa lei civil limitou-se a enunciar os poderes dos proprietários, restando a conceituação deste instituto para os ilustres juristas.

Na lição de Washington de Barros Monteiro, constitui o direito de propriedade o mais importante e o mais sólido de todos os direitos subjetivos, o direito real por excelência, o eixo em torno do qual gravita o direito das coisas¹⁰.

Já Carlos Roberto Gonçalves adota a definição clássica:

⁶ *Ibid.*, p. 167.

⁷ *Ibid. loc. cit.*

⁸ Art. 524. A lei assegura ao proprietário o direito de usar, gozar e dispor de seus bens, e de reave-los do poder de quem quer que injustamente os possua.

Parágrafo único. A propriedade literária, científica e artística será regulada conforme as disposições do capítulo VI deste título.

⁹ DANTAS Jr. *op. cit.* p. 35.

¹⁰ MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil: Direito das Coisas*. 38. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, v. 3, p. 83.

[...] pode-se definir o direito de propriedade como o poder jurídico atribuído a uma pessoa de usar, gozar e dispor de um bem corpóreo ou incorpóreo, em sua plenitude e dentro dos limites estabelecidos na lei, bem como de reivindicá-lo de quem injustamente o detenha.¹¹

Segundo Orlando Gomes, a conceituação da propriedade deve ser feita com base no critério sintético, analítico e descritivo:

Sinteticamente, é de se defini-lo, com Windscheid, como a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa. Analiticamente, o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem injustamente o possuía. Descritivamente, o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei.¹²

Esclarece Guilherme José Purvin de Figueiredo que a propriedade “compreende as faculdades de uso (para satisfação de suas próprias necessidades), gozo (direito de auferir os frutos que o bem produzir) e disposição (possibilidade de realizar atos de domínio como venda, doação etc.)”.¹³

Diante do exposto, percebe-se que, embora o nosso direito de propriedade esteja enraizado nas premissas do direito romano, ele vem “sofrendo restrições e limitações de diversas ordens, nas quais estão presentes as ideias de proibir os abusos do proprietário, no exercício de seu direito [...]”.¹⁴

Nesse sentido, Aldemiro Rezende Dantas Jr., complementa:

Aliás, pode ser dito que essas restrições ao direito de propriedade vêm aumentando com o passar do tempo, sendo certo que o referido direito, que historicamente sempre teve nítida prevalência de um enfoque individual, está cada vez mais sendo condicionado e limitado em virtude dos interesses sociais coletivos que, embora sem suprimir o caráter individual, cada vez mais o apequenam e realçam o seu enfoque social.¹⁵

Corroborando, Sílvio de Salvo Venosa observa:

¹¹ GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010, v. 5, p. 229.

¹² GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008, p. 109.

¹³ FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin de. *A propriedade no Direito Ambiental*. 4. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2010, p. 101.

¹⁴ DANTAS JR., *op. cit.*, p. 10.

¹⁵ *Ibid.*, *loc. cit.*

O esfacelamento do mundo comunista, com o desaparecimento da União Soviética, retratou o fracasso da experiência do capitalismo do Estado, que buscava a negação da propriedade privada. Contrariava a própria natureza do ser humano; sua vontade inata de ter algo para si. Fora desse modelo, mesmo a filosofia capitalista altera-se em nossa época. O Estado intervém cada vez mais nos meios de produção e na propriedade privada. A intervenção do Estado é fato de extrema importância, sentida com maior ou menos peso por todas as nações. Ou seja, há forte tendência socializante no Estado capitalista. O liberalismo pleno torna-se inviável. Com a economia estatizando-se, o Estado passa de mero fiscal a prestador de serviços ao cidadão. Ainda é prematuro prever seus limites e para onde essa intervenção levará. De qualquer forma, ensina a história recente que, se a negação da propriedade privada contraria o anseio inarredável do homem e conduz o Estado ao fracasso, não é com o puro individualismo que serão resolvidos os problemas jurídicos e sociais.¹⁶

Destarte, nota-se que o contexto social e a economia são uns dos principais fatores que definem o conceito de propriedade, com efeito, ordinariamente, com a pobreza massificada e o crescimento populacional o Estado assume um papel ativo nas relações patrimoniais, transformando a propriedade em um verdadeiro instrumento para a concretização do bem comum, edificando, assim, a função social no direito de propriedade, como a seguir será visto.

2. A Função Social da Propriedade

O conceito originário da função social da propriedade surgiu na passagem do século XIX para o século XX, apresentado por Leon Duguit, inspirado pelas ideias de Augusto Comte.

Acerca da teoria de Leon Duguit, Guilherme José Purvin de Figueiredo disserta:

Como visto, Duguit rejeita o conceito de propriedade como direito subjetivo. Não, porém, com a finalidade de negar a existência da propriedade privada, mas para centrar-se em sua natureza de direito-função; não é um poder incondicionado, mas um poder jurídico que tem uma razão de ser específica, da qual não pode se esquivar: a de satisfazer necessidades individuais ou coletivas. A teoria de Duguit, nesse sentido, assemelha-se a dos doutrinadores franceses que se debruçaram sobre a tese do abuso de direito. Sua originalidade, porém, está na adoção de uma concepção solidarista do Direito, que

¹⁶ VENOSA. *op. cit.*, p. 168.

mantém diante de uma concepção jusnaturalista clássica alicerçada em direitos inatos do indivíduo.¹⁷

Assim, segundo a concepção de Leon Duguit, o homem tem um dever social com a sociedade, sendo o direito de propriedade “um direito público de solidariedade social a ser cumprido pelo proprietário na condição de funcionário e com a tarefa de dar aos bens a melhor destinação para o benefício da coletividade”¹⁸.

Inspirada por estas ideias, a Constituição Mexicana de 1917 foi a primeira Carta Política a prever que a propriedade deveria atender ao interesse da população. Em seguida, a Constituição alemã de Weimar de 1919 consagrou expressamente em seu artigo 153 a função social da propriedade.

No ordenamento pátrio, a Constituição Federal de 1946 foi a primeira a vincular a propriedade ao bem comum, havendo poucos avanços sobre o tema nas seguintes Constituições.

Diferentemente, a atual Lei Maior além de manter a propriedade privada e a função social da propriedade como princípios da ordem econômica, conforme artigo 170, incisos II e III¹⁹, inovou no artigo 5º, incisos, XXII e XXIII²⁰, pois passou a considerar tais princípios como direitos e garantias fundamentais.²¹

Acerca dessa inovação Aldemiro Rezende Dantas Jr. dispõe:

A Constituição Federal de 1988, como se sabe, trouxe marcantes e significativas transformações ao direito de propriedade, cujo conceito e conteúdo foram profundamente alterados, por isso que não apenas o direito de propriedade em si mesmo, mas também a função social da propriedade, ambos foram eleitos à categoria de direitos fundamentais.²²

¹⁷ FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin de. A Propriedade no Direito Ambiental. São Paulo: ed. *Revista dos Tribunais*, 2010, p. 84.

¹⁸ *Ibid.*, p. 85.

¹⁹ Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

II - propriedade privada;

III - função social da propriedade;

²⁰ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

XXII - é garantido o direito de propriedade;

XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;

²¹ DANTAS JR., *op. cit.*, p. 38.

²² *Ibid.*, p. 34.

Nota-se que ao garantir a propriedade vinculada à função social como direito basilar, a Carta Magna não está estabelecendo uma restrição ao proprietário, um limite ao seu direito, mas sim estabelecendo que a função social é parte integrante e indissociável do conceito de propriedade.

Assim, se o proprietário não cumpre a função social estabelecida para o seu imóvel, tanto em normas constitucionais quanto na legislação ordinária, não mais terá a proteção do seu bem de forma plena.²³

Não se trata apenas de uma abstenção por parte do proprietário, mas sim a consecução de obrigações positivas e negativas, como esclarece Aldemiro Rezende Dantas Jr.:

No conceito constitucional moderno de propriedade, remodelada pela intrusão da função social em seu conteúdo, esse comportamento negativo, essa abstenção de causar danos aos vizinhos, já não é mais suficiente, por isso que o poder público pode exigir que o proprietário do terreno urbano dê efetivo aproveitamento ao seu imóvel, ou seja, assuma um comportamento positivo, sob pena de se sujeitar às sanções previstas no artigo 182, §4º, da Lei Maior.²⁴

Diante do exposto, pode-se compreender a função social da propriedade quando há o atendimento da sua destinação socioeconômica e ambiental, como, por exemplo, no imóvel rural o proprietário exercer uma atividade produtiva, respeitando o meio ambiente, o bem-estar social e as relações empregatícias.

Quanto à conceituação da função social, verifica-se que para Aldemiro Rezende Jr. não existe um conceito unitário, pois a Constituição Federal prevê diversos tipos de propriedade, a depender da sua localização, finalidade, extensão e outras características. Deste modo, como a função social está intimamente ligada à propriedade, a averiguação do seu atendimento dependerá do caso concreto²⁵.

Márcio Pertensen Bamberg conceitua a função social de forma diversa:

Buscando uma definição mais clara sobre a função social, recorrendo-se à essência da Constituição Federal, como parâmetros, encontram-se o exercício dos direitos sociais e individuais, somando-se a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade. Nesse sentido, a função social traduz

²³ *Ibid.*, p. 43.

²⁴ *Ibid.*, p. 49.

²⁵ DANTAS JR., *op. cit.*, p. 45.

o sentido de utilidade concrecível à distribuição racional de riquezas, que podem ser observadas no uso para moradia, alimentação, fonte renda, enfim, nas finalidades que permitem ou facilitam a sobrevivência humana. Enfim, este atributo combate o desperdício do uso da propriedade para satisfazer necessidades materiais ou pessoais, atendendo aos anseios sociais, e contribuindo para o desenvolvimento e diminuição das desigualdades sociais²⁶.

No âmbito das leis infraconstitucionais, existem várias normas que reduzem os poderes do proprietário para dar concreção às disposições constitucionais, como o §1º, do artigo 1.228, do Código Civil de 2002, *in verbis*:

Art. 1.228. 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.

§1º O direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais e de modo que sejam preservados, de conformidade com o estabelecido em lei especial, a flora, a fauna, as belezas naturais, o equilíbrio ecológico e o patrimônio histórico e artístico, bem como evitada a poluição do ar e das águas.

A lei 10.257 de 2001, que regulamenta os artigos 182²⁷ e 183²⁸ da Constituição Federal, denominada Estatuto da Cidade, conforma o direito de propriedade em prol do bem coletivo, da segurança, do bem-estar dos cidadãos e do equilíbrio ambiental.

No âmbito rural, o artigo 2º da lei 8.629 de 1993, que disciplina as disposições relativas à reforma agrária previstas no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal, estabelece a hipótese de desapropriação do imóvel rural que não cumprir os requisitos da função social prevista no artigo 9º da mesma lei. Entre os requisitos, a preservação do meio ambiente.

²⁶ BAMBERG, Marcio Petersen. *Invasão de Privacidade: Conflito entre vizinhos decorrentes da poluição sonora na cidade do Rio de Janeiro*. Rio de Janeiro: [s. n.], 2009, p. 17. Disponível em: <http://www.bamberg.adv.br/site_conteudo/projeto_monografico_marcio_bamberg-invasao_de_privacidade.pdf>. Acessado em 03 março de 2013.

²⁷ Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

[...]

²⁸ Art. 183. Aquele que possuir como sua área urbana de até duzentos e cinquenta metros quadrados, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, utilizando-a para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural.

[...]

Analisando as leis supramencionadas, infere-se que o legislador atrela o cumprimento da função social da propriedade com a exigência de preservação do meio ambiente. O que não poderia ser diferente, pois, o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado é condição para a dignidade humana. Em outras palavras, uma propriedade que está degradando o meio ambiente não cumpre a sua função social, pois agride a qualidade de vida da população e, com efeito, a dignidade humana.

Nesse sentido, Guilherme José Purvin de Figueiredo afirma que:

[...] ser impossível ‘cogitar do cumprimento da função social da propriedade sem a observância da diretriz constitucional da promoção do meio ambiente’ e, por consequência, ‘o direito de propriedade deve ser exercido de modo a que não sejam malferidos os interesses da coletividade no que tange à promoção do meio ambiente saudável e ecologicamente equilibrado’²⁹.

Por sua vez, Édis Milaré sustenta:

Como decorrência de nossa reflexão sobre o assunto, podemos dizer que a função social da propriedade urbana altera essencialmente o direito do proprietário de dispor livremente dela, condicionando seu uso e fruição ao interesse social. Trata-se de um interesse não apenas econômico, mas também ambiental, a justificar o apotegma de que ‘toda sociedade privada é gravada por uma hipoteca social’³⁰.

No mesmo contexto, deve-se observar que a preservação do meio ambiente é dotada de interdisciplinaridade, isto é, todas as disciplinas jurídicas estão condicionadas ao direito ambiental, consoante lição de Guilherme José Purvin de Figueiredo:

[...] o fato de que a tutela ambiental tem como objeto de proteção a qualidade de vida, então a sua onipresença e a sua horizontalidade fazem com que, regra geral, todo e qualquer direito subjetivo, principalmente os de natureza privada devam obediência aos postulados do Direito Ambiental³¹.

²⁹ COSTA NETO *apud* FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin de, *op. cit.*, p. 124.

³⁰ MILARÉ, Édis. *Direito do Ambiente: a gestão ambiental em foco*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009, p. 545.

³¹ FIGUEIREDO. *op. cit.*, p. 123.

Assim, em que pese todo o ordenamento jurídico seja balizado pela função social da propriedade, como acima demonstrado, é imprescindível que, na prática processual, o intérprete da lei tenha esse parâmetro sempre em mente, como, por exemplo, restou caracterizado neste julgado do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

ACÇÃO CIVIL PÚBLICA AMBIENTAL -DETERMINAÇÃO DE IMEDIATA AVERBAÇÃO E RECOMPOSIÇÃO DA COBERTURA FLORESTAL DA ÁREA DE RESERVA LEGAL, COM A PROIBIÇÃO DE QUALQUER ATIVIDADE DANOSA NO LOCAL- CABIMENTO - OBRIGAÇÃO PROPTER REM, A TEOR DO QUE DISPÕEM O ARTIGO 186 DA CONSTITUIÇÃO FEDERAL E O ARTIGO 16 DA LEI Nº 4.771/65 - VEROSSIMILHANÇA DAS ALEGAÇÕES DO MINISTÉRIO PÚBLICO, EIS QUE JUNTADAS AS MATRÍCULAS DO IMÓVEL SEM QUE NELAS CONSTASSE A AVERBAÇÃO DA ÁREA DE RESERVA LEGAL - RECEIO DE DANO IRREPARÁVEL OU DE DIFÍCIL REPARAÇÃO CARACTERIZADO PRINCÍPIOS DA PREVENÇÃO E PRECAUÇÃO QUE EXIGEM DO ESTADO-JUIZ ESPECIAL CAUTELA EM TEMAS AMBIENTAIS186CONSTITUIÇÃO FEDERAL164.771- APELO DESPROVIDO **Visão arcaica do direito de propriedade o considera absoluto e garantidor de uso, gozo e abuso dominial. Novo tratamento constitucional a consagrar a função social da propriedade que, na categoria rural, impõe preservação do meio ambiente e uso adequado dos recursos naturais.** Obrigações daí decorrentes para o proprietário, independentemente de apuração de sua culpa. A regeneração da área degradada é responsabilidade objetiva do proprietário rural, que independe de ter sido ele o efetivo causador da degradação. Obrigação legal de reflorestar e de garantir o retorno da cobertura vegetal original, em benefício da biodiversidade, da saudável qualidade de vida e da própria subsistência da humanidade. O titular do meio ambiente sadio não é apenas o ser vivente, mas também as futuras gerações. (30924120108260129 SP 0003092-41.2010.8.26.0129, Relator: Renato Nalini, Data de Julgamento:02/06/2011, Câmara Reservada ao Meio Ambiente, Data de Publicação: 14/06/2011) (grifo nosso)³²

Facilmente se percebe, diante de todo o exposto, que a Constituição Federal de 1988 estabelece diretrizes que orientam o legislador ordinário na regulamentação do direito de propriedade, como parte integrante da função social e da

³² SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. TJSP, processo nº 0003092-41.2010.8.26.0129, rel. Renato Nalini, publicado no DJ 14.06.2011. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/17904392/3330769320108260000-sp-tjsp>> Acessado em 01 de abril de 2013.

proteção do meio ambiente, direcionando o intérprete da lei na resolução do caso concreto.

3. O Direito de Vizinhança

Como já abordado acima, o direito de propriedade sofre inúmeras influências ao seu exercício, em prol não somente dos interesses individuais, mas sobretudo dos interesses coletivos, desempenhando, assim, a sua função social.

Dentre essas influências, situam-se as determinadas pelo direito de vizinhança, que tem como escopo pacificar as relações entre proprietários próximos, eis que a coexistência de moradias resulta na propensão a conflitos, principalmente nos dias atuais, tendo em vista a aglomeração de habitantes e do aumento significativo de moradias nas cidades, bem como atividades econômicas, cada vez mais próximas umas das outras.

Em outros termos, explica Aldemiro Rezende Dantas Jr.:

[...] a lei opta por restringir o direito de propriedade de cada um dos vizinhos, com o intuito de favorecer a harmonia social, tentando evitar ou reduzir ao máximo o campo onde podem surgir as desavenças com os proprietários dos prédios próximos³³.

Diante dessa problemática, o direito de vizinhança vem para “harmonizar as relações entre os vizinhos, evitando ou pelo menos, quando não os puder evitar, apresentando as soluções para os conflitos que possam vir a surgir em tais relações”

³⁴

A esse respeito, excelente é o conceito formulado por Washington de Barros Monteiro, que aqui se transcreve:

[...] os direitos de vizinhança constituem limitações impostas pela boa convivência social, que se inspira na lealdade e na boa-fé. A propriedade deve ser usada de tal maneira que se torne possível a coexistência social. Se assim não se procedesse, se os proprietários pudessem invocar uns contra os outros seu direito absoluto e ilimitado, não poderiam praticar qualquer direito, pois as

³³ DANTAS JR., *op. cit.*, p. 55.

³⁴ *Ibid.*, p. 52.

propriedades se aniquilariam no entrechoque de suas várias faculdades³⁵.

Para Carlos Roberto Gonçalves, “os direitos de vizinhança limitam o domínio, estabelecendo uma variedade de direitos e deveres recíprocos entre proprietários de prédios contíguos”. Neste sentido, Aldemiro Rezende Dantas Jr.³⁶ enfatiza que as restrições impostas pelo direito de vizinhança são sempre recíprocas:

É que as restrições ou limitações que integram o conteúdo do direito de vizinhança [...] são sempre recíprocas, vale dizer, afetam igualmente a todos os vizinhos, embora em cada caso só se concretizem quanto àquele que se enquadra na hipótese prevista na norma, e esse enquadramento sim, é que pode ocorrer com relação a ambos ou apenas a um deles.³⁷

Deve-se observar, no entanto, que estes direitos e deveres recíprocos entre proprietários decorrem não tão somente da contiguidade dos prédios, mas também dos prédios que sofrem influências de atos praticados por outros vizinhos.

Neste sentido, Sílvio de Salvo Venosa esclarece:

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 estorvo à vizinhança variará conforme a natureza do distúrbio: sonoro, gasoso, edilício, comportamental etc. O simples comportamento pessoal de vizinhos pode ocasionar danos à vizinhança. O antigo art. 554, art. 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.³⁸

Outra observação importantíssima se faz acerca da conceituação do termo vizinho. Ora, ao mencionar vizinho, não se busca restringir tais direitos e obrigações somente aos proprietários. O termo vizinho é utilizado em sentido amplo, abrangendo qualquer pessoa que estiver na posse do imóvel, mesmo sendo esta injusta. E é essa intenção do artigo 1.277 do Código Civil quando menciona “*o proprietário ou o possuidor*”.

³⁵ WASHINGTON. *op. cit.*, p. 135.

³⁶ DANTAS JR. *op. cit.*, p. 52

³⁷ GONÇALVES. *op. cit.*, p. 349.

³⁸ VENOSA. *op. cit.*, p. 293.

Não obstante, os direitos de vizinhanças são obrigações *propter rem*, pois “os direitos e restrições decorrentes das relações de vizinhança independem de quem seja o proprietário do imóvel, e sim decorrem da situação do imóvel em si mesmo [...]”³⁹.

Mais a frente, Aldemiro Rezende Dantas Jr. aperfeiçoa:

[...] pode-se dizer que os mesmos estabelecem obrigações a cada um dos proprietários (entendido o termo em sentido amplo, como já examinado) dos prédios vizinhos não em função de quem são as pessoas de tais proprietários, mas em função dos prédios em si mesmos, ou seja, responde por tal obrigação quem quer que seja, naquele momento, o proprietário do (o exercente do poder de fato sobre) prédio em questão⁴⁰.

Portanto, conclui-se, diante de todas as características do direito de vizinhança acima expostas, que o proprietário ou possuidor devem sempre cumprir as obrigações impostas a eles, com o escopo de preservar o convívio social, caso contrário, acarretará em um conflito de vizinhança, como a seguir será visto.

4. O uso anormal da propriedade

4.1. As Interferências Prejudiciais Ilegais, Abusivas e Lesivas

O Código Civil de 2002, reprime em seu artigo 1.277 o mau uso da propriedade, *in verbis*:

Art. 1.277. 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 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.

Na lição didática de Carlos Roberto Gonçalves⁴¹, as interferências prejudiciais mencionadas no artigo supracitado podem ser destacadas como ilegais, abusivas e lesivas, sendo os dois primeiros espécies de atos ilícitos, como a seguir será visto.

³⁹ DANTAS JR., *op. cit.*, p. 97.

⁴⁰ *Ibid.*, p. 101.

⁴¹ GONÇALVES. *op. cit.*, p. 351.

Caracterizam-se por atos *ilegais* aqueles que afrontam diretamente uma norma jurídica ou uma obrigação preexistente, tendo o agente consciência do resultado, conforme expõe o artigo 186 do Código Civil:

Art. 186. Aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito e causar dano a outrem ainda que exclusivamente moral, comete ato ilícito.

Nota-se que há a consciência do resultado quando o agente atua com dolo ou culpa. Assim, “atua com dolo aquele que intencionalmente viola dever legal ou contratual, causando dano a outrem. Por sua vez, age culposamente aquele que causa prejuízo a terceiro em função de uma conduta imprudente, imperita ou negligente”⁴².

Nesse sentido, Maria Helena Diniz esclarece:

[...] para sua caracterização, é necessário que haja uma ação ou omissão voluntária, que viole norma jurídica protetora de interesses alheios ou um direito subjetivo individual, e que o infrator tenha conhecimento da ilicitude de seu ato, agindo com dolo, se intencionalmente procura lesar outrem, ou culpa, se consciente dos prejuízos que advêm de seu ato, assume o risco de provocar evento danoso⁴³.

A teoria do abuso de direito, aplicada nesta situação, tem como embasamento o fato de que “a convivência social não permite que ele aja de tal forma que o exercício de seu direito passe a importar em grande sacrifício ao seu vizinho”⁴⁴.

Assim, “apesar de o ato não violar formalmente os limites da lei, desvia-se dos limites materiais do ordenamento jurídico, posto que exercitado sem função social ou contrariando a boa-fé objetiva (art. 187 do CC)”⁴⁵.

Neste sentido, convém transcrever o artigo 187 do Código Civil Código Civil:

Art. 187. Também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fins econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes.

⁴² LAUTENSCHLAGER, Milton Flávio de Almeida Camargo. *Abuso de Direito*. São Paulo: Atlas, 2007, p. 13.

⁴³ DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*, vol. IV, 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 40.

⁴⁴ DINIZ, *op. cit.*, p. 267.

⁴⁵ FARIAS [et al]. *op. cit.*, p. 442.

Evidenciando, Sílvio de Salvo Venosa explica que “o titular de prerrogativa jurídica, de direito subjetivo, que atua de modo tal que contrarie a boa-fé, a moral, os bons costumes, os fins econômicos e sociais da propriedade, incorre em ato abusivo”⁴⁶.

Por fim, quanto aos atos *lesivos*, existe uma divergência doutrinária se estes caracterizam uso anormal da propriedade, discorre-se.

Para Carlos Roberto Gonçalves, os atos lesivos “causam dano ao vizinho, embora o agente não esteja fazendo o uso anormal de sua propriedade e a atividade tenha sido até autorizada por alvará expedido pelo Poder Público”⁴⁷.

Após, conclui que tais “atos não são ilegais nem abusivos, mas sim lícitos e regulares, mas que causam danos aos vizinhos”⁴⁸. Deste modo, para o doutrinador, apenas os atos abusivos e ilegais caracterizam o uso anormal da propriedade.

Aldemiro Rezende Dantas Jr., por seu turno, sustenta que o uso da propriedade é anormal, mesmo que seja para o interesse da coletividade:

[...] é possível que um certo uso que se dê ao imóvel, inobstante poder ser enquadrado como anormal, podendo causar prejuízos aos vizinhos, ser socialmente necessário. E aí, levando-se em conta a função social da propriedade, o limite do que deve ou não ser permitido deve ser visto não mais apenas em função da normalidade, e sim também em função da necessidade coletiva, e o prejudicado, em casos tais, ao invés de pleitear a cessação do incômodo, terá que suportá-lo, apenas tendo direito ao recebimento de uma indenização e, se possível, de pleitear a redução de tal incômodo⁴⁹.

Filia-se à posição que existe o uso anormal da propriedade, mesmo quando há interesse público, pois se o fosse regular, não haveria danos aos prejudicados, inclusive ao meio ambiente, bem como não haveria necessidade de indenização, como estabelece o artigo 1.278 do Código Civil, *in verbis*:

Art. 1.278. 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.

⁴⁶ VENOSA. *op. cit.*, p. 295.

⁴⁷ GONÇALVES. *op. cit.*, p. 352.

⁴⁸ *Ibid.*, *op. cit.*

⁴⁹ DANTAS JR., *op. cit.*, p. 69.

No que concerne a indenização, convém ressaltar que, “em alguns casos, os danos serão tão intensos a ponto de o magistrado determinar a indenização como verdadeira verba expropriatória privada, permitindo aos vizinhos a alteração do próprio domicílio”⁵⁰.

Exemplificando, se uma fábrica expele em suas chaminés uma quantidade de gases tóxicos, poluindo o meio ambiente e prejudicando os vizinhos, estará ocorrendo o uso anormal da propriedade. Todavia, se esta fábrica emprega milhares de pessoas e gera riquezas para a economia do município, haverá o interesse social em manter o funcionamento desta atividade. Logo, os vizinhos prejudicados deverão ser indenizados, mas não poderão pugnar pelo encerramento de tal atividade⁵¹.

Como se vê, portanto, se o uso do prédio for normal, não havendo abuso de direito e nem ato ilegal, diante do caso concreto, independentemente se há interesse coletivo, a atividade não será cessada, muito menos terá o prejudicado direito a indenização.

Se o uso for anormal, deverá o agente cessar sua atividade. Todavia, “se houver necessidade social nesse uso anormal, o prejudicado não terá como impedi-lo, pois o interesse social prevalece sobre o individual, tendo, no entanto, o direito ao recebimento de uma indenização e a pleitear a adoção de medidas que possam reduzir o incômodo causado”⁵².

Todavia, o uso anormal da propriedade justificado pelo interesse social deve ser analisado minuciosamente no caso concreto, para não dar brechas a injustiças e não ser utilizado como justificativa para driblar a lei.

Assim, “com base no princípio da proporcionalidade, o magistrado deverá ponderar os princípios em choque, prevalecendo aquele de maior peso ou dimensão, afastando-se no caso concreto o bem colidente de menor importância [...]”⁵³.

Ademais, outra medida importantíssima que está à disposição dos prejudicados é prevista no artigo 1.279, o qual segue:

Art. 1.279. Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.

⁵⁰ DANTAS JR., *op. cit.*, p. 448.

⁵¹ *Ibid.*, p. 69.

⁵² *Ibid.*, 70

⁵³ DANTAS JR., *op. cit.*, p. 447.

Destarte, caso seja aferido que o uso nocivo da propriedade está justificado pelo interesse da população em uma atividade específica, os prejudicados poderão exigir que o agente adote medidas para mitigar as interferências e, quando possível, cessá-la.

Logicamente, tais medidas devem ser com base na razoabilidade, determinando-se fazer as que não inviabilizam a atividade. Não sendo possível, ensejará além da redução à medida possível dentro da viabilidade, a indenização dos prejudicados.

Nesse sentido, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald fazem uma observação importantíssima:

A finalidade da norma que determina a redução da repercussão prejudicial a níveis toleráveis, passa por um viés de tutela à dignidade humana e seus direitos da personalidade, que não podem ser amesquinçados como apêndices de questões patrimoniais. A interpretação civil constitucional do art. 1.277 necessariamente requer uma transposição do indivíduo abstrato para o ser humano concreto, portador de necessidades⁵⁴.

Deste modo, diante de todo o exposto, conclui-se que o uso anormal da propriedade é causado pela interferências prejudiciais, distinguidas em ilegais, abusivas e lesivas.

4.2. A Aferição da Normalidade

O uso anormal da propriedade é um termo vago que precisa ser aferido diante do caso concreto. O ordenamento jurídico e a doutrina oferecem alguns parâmetros a serem analisados na diferenciação do uso normal e anormal da propriedade.

O parágrafo único do artigo 1.277 do Código Civil prevê alguns fatores a serem considerados, como a tolerabilidade e a localização do imóvel.

A tolerabilidade, segundo Aldemiro Rezende Dantas Jr., necessita ser analisada diante do caso concreto, isto é:

[...] deve-se observar que a vida em comunidade importa em suportar certos incômodos, certas perturbações oriundas da vizinhança, que se enquadram dentro do uso normal do imóvel pelo

⁵⁴ FARIAS *[et al]*. *op. cit.*, p. 447.

vizinho que as provoca, sempre que se encontrem dentro de certos limites que devem ser tolerados pelos vizinhos, e que só podem ser aferidos dentro do caso concreto⁵⁵.

Convém ressaltar que para aferição se o incômodo é tolerável, deve-se considerar a sensibilidade média da população, não apenas de um vizinho específico que seja muito sensível ao barulho ou intolerante.

Nesse sentido, Sílvio de Salvo Venosa destaca:

Não se afasta a noção do homem médio, do bônus *pater familias*. Não devemos levar em conta a extrema sensibilidade ou intolerabilidade de vizinho, para concluir o uso nocivo. Nem, ao contrário, o homem tosco, rude, com mínima sensibilidade. Há, na verdade, que se aferir o consciente e o inconsciente coletivo em termos de vizinhança. A matéria não prescinde de princípios de sociologia e psicologia. Por isso, o julgamento deve estar bem colocado no tempo e no espaço. Não pode ser anacrônico nem levar em conta o subjetivismo⁵⁶.

O fator da localização do imóvel tem como fundamento a suposição de que “não se pode apreciar com os mesmos padrões a normalidade do uso da propriedade em um bairro residencial e em um industrial, em uma cidade tranquila do interior e em uma capital”⁵⁷.

Tais fatores devem ser sempre analisados conjuntamente com o caso concreto. Isto porquanto, conforme expõe Sílvio de Salvo Venosa, “apenas o caso concreto por vezes será idôneo, para concluir pelo mau uso ou uso nocivo da coisa imóvel”⁵⁸.

Na sequência, o ilustre jurista conclui:

Odores insuportáveis, gases perigoso, ruídos excessivos, comportamentos que atentem contra a moral e os bons costumes, manutenção de animais em local impróprio ou inadequado, construções perigosas ou perniciosas à vizinhança e à coletividade, atividades inconvenientes ou insalubres na região, poluição de águas etc., apenas a riqueza da casuística e o bom-senso do juiz pode concluir. Eis a preocupação dos direitos de vizinhança: distinguir os limites do bom e do mau direito de vizinhança, do tolerável e do intolerável, por vezes separados por linha demais tênue⁵⁹.

⁵⁵ DANTAS JR. *op. cit.*, p. 66.

⁵⁶ VENOSA. *op. cit.*, p. 299.

⁵⁷ GONÇALVES. *op. cit.*, p. 354.

⁵⁸ VENOSA. *op. cit.*, p. 294.

⁵⁹ *Ibid. loc. cit.*

Alguns doutrinadores, como Carlos Roberto Gonçalves, consideram a pré-ocupação um fator a ser considerado para aferir a normalidade na utilização da propriedade. Esta teoria sustenta que “não teria razão para reclamar quem construisse nas proximidades de estabelecimentos barulhentos ou perigosos”⁶⁰.

Assim, o proprietário, por ter se estabelecido no local anteriormente, teria o direito adquirido de continuar com a interferência prejudicial, com base no artigo 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal⁶¹.

Todavia, esta teoria deverá ser utilizada com muita cautela, em situações específicas e em conjunto com outros parâmetros, como bem ensina Aldemiro Rezende Dantas Jr.⁶²:

[...] a pré-ocupação do local não atribui ao vizinho o direito de perturbar o sossego, a saúde ou a segurança da vizinhança, por isso que a anterioridade que poderia justificar a manutenção do uso que incomoda não é a individual e acidental, mas sim aquela prevista de modo coletivo, nas normas municipais referentes ao zoneamento do bairro em questão.

Neste sentido, Édis Milaré⁶³, citando T. R. Fernandez Rodriguez, leciona que:

[...] o legislador não pode tolerar com igual tranquilidade que continuem congeladas as situações prejudiciais para a saúde e para a convivência cidadina por simples respeito aos direitos adquiridos, entre os quais, não pode figurar, em nenhum caso, como é bem evidente, o de prejudicar seriamente a saúde pública em geral, ou a saúde e o patrimônio individual dos vizinhos e dos cidadãos em geral. Ninguém, insisto, tem ou pode adquirir legitimamente o direito de produzir danos a outros ou o de criar situações permanentes de risco para terceiros.

Diante do todo exposto, infere-se que o uso anormal da propriedade depende de critérios objetivos estabelecidos por lei, bem como critérios subjetivos, como a tolerabilidade e localização, entre outros, sempre sopesados com o critério casuístico.

⁶⁰ GONÇALVES. *op. cit.*, p. 354.

⁶¹ Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:
XXXVI - a lei não prejudicará o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada;

⁶² DANTAS JR. *op. cit.*, p. 68.

⁶³ MILARÉ, Édis. *Direito do Ambiente: a gestão ambiental em foco*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009. p. 222.

4.3. Segurança, Saúde e Sossego

O artigo 1.277 do Código Civil tutela a segurança, saúde e o sossego dos vizinhos. As interferências prejudiciais relativas à segurança pessoal ou patrimonial entendem-se como “todos os atos que comprometerem a estabilidade de um prédio, bem como a incolumidade de seus moradores”⁶⁴.

As ofensas à saúde caracterizam-se como todo e qualquer ato que coloque em risco o bem-estar psicológico e físico das pessoas prejudicadas. Em sintonia encontra-se o Tribunal Superior do Paraná:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO COMINATÓRIA CUMULADA COM REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS E MATERIAIS. DIREITO DE VIZINHANÇA. PREJUÍZOS DECORRENTES DA ATIVIDADE DE SERRALHERIA. AMBIENTE INAPROPRIADO. INDENIZAÇÃO. ABALO MORAL E FÍSICO SUPOSTOS PELA REQUERENTE. QUANTUM INDENIZATÓRIO APROPRIADO. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO NÃO PROVIDO.1. Conforme preceitua o art. 1.277 do Código Civil, o proprietário 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.1.277Código Civil2. Comprovada a ocorrência de danos materiais provocados por atividade da empresa requerida, faz jus o autor à reparação, inclusive a título de dano moral, uma vez demonstrado o abalo psicológico, privações e transtornos suportados pela vítima.3. O valor de R\$ 5.000,00 arbitrado a título de indenização por danos morais, decorrentes de atividades de poluição química e sonora, por pequena serralheria, bem atende a finalidade pedagógica do ofensor e de compensação para a vítima, sem caracterizar fonte de enriquecimento sem causa.4. Apelo a que se nega provimento. (5898795 PR 0589879-5, Relator: Francisco Jorge, Data de Julgamento: 19/08/2009, 17ª Câmara Cível, Data de Publicação: DJ: 219)⁶⁵.

Por fim, o Código tutela o direito ao sossego, porquanto “todos temos direito ao sossego, sobretudo nas horas de repouso noturno, devido à grande influência nefasta do barulho na gênese das doenças nervosas”⁶⁶.

Neste sentido, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald explicam:

⁶⁴ MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil: direito das coisas**, vol. III, 38. ed. São Paulo: Saraiva, 2007, p. 135.

⁶⁵ PARANÁ. Tribunal de Justiça. TJPR, AC 5898795 PR 0589879-5, rel. Francisco Jorge, 17ª Câmara Cível, data de publicação no DJ: 219. Disponível em: <<http://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/6107329/apelacao-civel-ac-5898795-pr-0589879-5-tjpr>>. Acessado em 03.04.2013.

⁶⁶ DINIZ, *op. cit.*, p. 267.

Sossego: no estágio atual da sociedade pós-moderna é bem jurídico inestimável, componente dos direitos da personalidade, intrinsecamente conectado ao direito à privacidade. Não pode ser conceituado como a completa ausência de ruídos, mas a possibilidade de afastar ruídos excessivos que comprometam a incolumidade da pessoa. É o direito dos moradores a um estado de relativa tranquilidade, na qual bailes, algazarras, animais e vibrações intensas provenientes acarretam enorme desgaste a paz do ser humano⁶⁷.

Corroborando, Waldir de Arruda Miranda Carneiro leciona:

O sossego protegido pelo Código concerne ao estado de quietação necessário ao descanso, repouso ou à concentração do homem comum. Trata-se, pois, da ausência de ruídos ou vibrações que possam causar incômodo, interferindo no trabalho ou descanso a que todos temos direito⁶⁸.

5. As Soluções para Composição do Conflito

Diante de um conflito de vizinhança, a doutrina recomenda caminhos a serem adotados para a pacificação, tendo sempre em mente a razoabilidade.

Primeiramente, verifica-se se o uso da propriedade está dentro da normalidade, considerando os critérios acima elucidados. Caso esteja dentro da normalidade, não havendo, inclusive, abuso de direito, o vizinho que se sente incomodado deverá tolerar tal interferência⁶⁹.

Caso não esteja dentro da normalidade e não houver qualquer interesse para a sociedade em manter tal atividade, deve ocorrer o encerramento do ato nocivo. Ademais, poderá exigir do agente o ressarcimento dos prejuízos causados.

Se houver interesse para a sociedade em manter o ato nocivo, em tese, a atividade não será cessada, cabendo aos prejudicados indenização, conforme artigo 1.277 do Código Civil.

Se houver técnicas ou formas de amenizar a atividade nociva, o causador do dano deverá empregá-las, nos termos do artigo 1.278 do Código Civil.

Convém alertar, novamente, que a permissão do uso anormal da propriedade tendo em vista o interesse da sociedade deve ser utilizada com cautela, considerando sempre que o agente deverá adotar todas as medidas possíveis para mitigar o

⁶⁷ FARIAS [et al]. *op. cit.*, p. 440.

⁶⁸ CARNEIRO. *op. cit.*, p. 16.

⁶⁹ DANTAS Jr. *op. cit.*, p. 74.

problema, não estando escusado pelo fato de sua atividade ser importante para a população.

6. REFERÊNCIA BIBLIOGRÁFICA

DANTAS JÚNIOR, Aldemiro Rezende. O direito de Vizinhança. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas*. 22. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. volume 4.

FIGUEIREDO, Guilherme José Purvin de. A Propriedade no Direito Ambiental. São Paulo: ed. Revista dos Tribunais, 2010, p. 84

GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: direito das coisas*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

MILARÉ, Édis. *Direito do Ambiente: a gestão ambiental em foco*. 6. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de direito civil: direito das coisas*. 38. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. v. 3.

LAUTENSCHLAGER, Milton Flávio de Almeida Camargo. *Abuso de Direito*. São Paulo: Atlas, 2007.

VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil: Direitos Reais*. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010. Volume 5.