

01 DIREITO DE VIZINHANÇA

Dos Direitos de Vizinhança

O **direito de propriedade** é o mais amplo direito patrimonial que alguém pode ter.

Mas ele **não é absoluto**.

O proprietário não pode usar seu imóvel de qualquer maneira se isso prejudicar outras pessoas.

Entre essas limitações, destacam-se as regras de **direito de vizinhança**.

O que é Direito de Vizinhança?

São regras criadas pela lei para:

- ✓ Evitar conflitos entre vizinhos
- ✓ Harmonizar o uso da propriedade
- ✓ Garantir convivência equilibrada

Elas se aplicam a proprietários de imóveis **contíguos (confinantes)**.

✦ Exemplo:

Você pode ouvir música na sua casa.

Mas não pode colocar o som altíssimo de madrugada prejudicando o vizinho.

✦ Direito de vizinhança x Servidões

Esses dois institutos **não são iguais**.

◆ 1 Origem

- **Servidão** → nasce da vontade das partes (contrato) ou, excepcionalmente, da usucapião.
- **Direito de vizinhança** → nasce diretamente da lei.

✦ Exemplo:

Se dois vizinhos combinam passagem permanente por um terreno → servidão.

Se a lei obriga passagem porque o terreno está encravado → direito de vizinhança.

♦ 2 Natureza jurídica

- **Servidão** → é direito real sobre coisa alheia (um imóvel serve ao outro).
- **Direito de vizinhança** → é limitação legal ao direito de propriedade, com deveres recíprocos.

♦ 3 Registro

- **Servidão** → precisa de registro no Cartório de Imóveis para existir juridicamente.
- **Direito de vizinhança** → não precisa de registro; surge automaticamente pela contiguidade dos imóveis.

🎯 Resumo

Servidão	Direito de vizinhança
Depende da vontade das partes	Decorre da lei
Direito real sobre coisa alheia	Limitação legal da propriedade
Precisa de registro	Não precisa de registro

📌 Obrigações propter rem

Os direitos de vizinhança são **obrigações propter rem**.

✔ O que significa isso?

São obrigações que:

- Decorrem da condição de proprietário
- Acompanham o imóvel
- Transferem-se ao novo dono

📌 Exemplo:

Se você compra um imóvel, assume automaticamente as obrigações de vizinhança ligadas a ele.

📌 Regras que obrigam a permitir certos atos

Aqui o proprietário deve **suportar certas interferências**.

♦ 1 Passagem forçada (art. 1.285 CC)

Se um imóvel estiver encravado (sem saída para a via pública), o vizinho deve permitir passagem, mediante indenização.

📌 Exemplo:

Uma casa no meio do quarteirão sem acesso à rua.

♦ 2 Águas naturais (art. 1.288 CC)

O dono do prédio inferior deve receber as águas que escorrem naturalmente do superior.

✚ Exemplo:

Casa em terreno mais baixo recebe água da chuva do terreno mais alto.

♦ 3 Entrada para obras (art. 1.313 CC)

O proprietário deve permitir que o vizinho entre em seu imóvel, se for indispensável para:

- Reparar
- Construir
- Reconstruir

✚ Exemplo:

O pedreiro precisa entrar no quintal vizinho para consertar a parede.

✚ Regras que impõem abstenção

Aqui o proprietário deve **não fazer algo**.

♦ 1 Proibição de uso nocivo (art. 1.277 CC)

Não pode usar o imóvel de forma que prejudique:

- Saúde
- Sossego
- Segurança do vizinho

✚ Exemplo:

Oficina barulhenta em área residencial durante a madrugada.

♦ 2 Abertura de janelas (art. 1.301 CC)

Não pode abrir janela, terraço ou eirado a menos de 1,5 metro do imóvel vizinho, invadindo sua privacidade.

✚ Exemplo:

Janela com visão direta para dentro do quarto do vizinho.

Do Uso Anormal da Propriedade

Art. 1.277. O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais (mau uso) 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.

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.

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.

Art. 1.280. O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameaça ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente. (caução de dano infecto)

Art. 1.281. O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual.

📌 Enunciado n. 319 da IV Jornada de Direito Civil (CJF)

O texto manda lembrar o **Enunciado n. 319 da IV Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal**, que diz:

"A condução e a solução das causas envolvendo conflitos de vizinhança devem guardar estreita sintonia com os princípios constitucionais da intimidade, da inviolabilidade da vida privada e da proteção ao meio ambiente."

🔍 O que isso significa?

Quando o juiz for resolver um **conflito entre vizinhos**, ele não pode olhar só para o Código Civil. Ele também deve respeitar:

- ✅ o direito à intimidade
- ✅ a vida privada
- ✅ a proteção ao meio ambiente

Ou seja: a solução deve equilibrar **propriedade + direitos fundamentais**.

📌 Exemplo:

Se um vizinho instala câmeras que filmam diretamente o quintal do outro, mesmo estando dentro da sua propriedade, pode estar violando a **vida privada** do vizinho.

“Interferências prejudiciais”

O Código Civil de 2002 trocou a expressão antiga “mau uso da propriedade” (Código de 1916) por “**interferências prejudiciais**”.

Isso amplia a ideia. Não importa apenas se houve “mau uso”, mas se houve algo que prejudique:

-  a segurança
-  o sossego
-  a saúde

Classificação das interferências prejudiciais

Elas podem ser:

1. **Ilegais**
2. **Abusivas**
3. **Lesivas**

Vamos entender cada uma 

1 Atos ILEGAIS

São atos **ilícitos**, proibidos pela lei.

Base legal:

- Art. 186 do Código Civil (ato ilícito)
- Art. 927 do Código Civil (obrigação de indenizar)

 Aqui existe uma conduta claramente errada.

Exemplos:

- Ate ar fogo no terreno do vizinho
- Quebrar o muro do vizinho
- Destruir plantações do vizinho

✓ Nesses casos, a consequência é clara:

→ **Indenização pelos danos causados.**

2 Atos ABUSIVOS

Aqui o vizinho está **dentro da sua propriedade**, mas usa seu direito de forma **exagerada ou irregular**.

Base legal:

- Art. 187 do Código Civil (abuso de direito)

Não precisa ter intenção de prejudicar. Basta usar o direito **fora da sua finalidade social**.

📌 Exemplos:

- Som altíssimo todos os dias
- Festa com barulho excessivo de madrugada
- Construir um muro altíssimo só para tirar a ventilação do vizinho

Mesmo sendo "dono", a pessoa **não pode prejudicar o outro abusando do seu direito**.

👉 Aqui aplica-se a teoria do **abuso de direito**.

⚖️ 3 Atos LESIVOS

Esses são os mais interessantes.

São atos:

- ✓ lícitos
- ✓ regulares
- ✓ às vezes autorizados pelo Poder Público

Mas mesmo assim causam dano ao vizinho.

📌 Exemplo clássico:

Uma fábrica funciona legalmente, com alvará, mas:

- produz fumaça
- gera fuligem
- causa poluição

Ela está agindo legalmente, mas causa prejuízo ao vizinho.

👉 Mesmo sendo atividade permitida, pode haver obrigação de indenizar ou de reduzir o dano.

🎯 Resumo

Tipo de ato	É ilegal?	Está dentro da propriedade?	Pode gerar indenização?
Ilegal	✓ Sim	Pode ou não	✓ Sim
Abusivo	✗ Não (formalmente)	✓ Sim	✓ Sim

Tipo de ato	É ilegal?	Está dentro da propriedade?	Pode gerar indenização?
Lesivo	❌ Não	✅ Sim	✅ Pode gerar

📌 O que diz o art. 1.277 do Código Civil?

O art. 1.277 permite que **proprietário ou possuidor** peça para cessar interferências do imóvel vizinho que prejudiquem:

- 🏠 Segurança
- 😴 Sossego
- 🩺 Saúde

Isso vale principalmente quando há **uso anormal da propriedade**.

👉 Uso anormal inclui:

- Atos **ilegais**
- Atos **abusivos**

💬 O que é “uso anormal”?

É o uso da propriedade:

- ❌ Contra a lei
- ❌ Contra a finalidade econômica ou social
- ❌ Contra a boa-fé
- ❌ Contra os bons costumes

Mas como saber se o uso é normal ou anormal?

O texto traz **3 critérios principais** 📌

1 Extensão do dano ou do incômodo

Primeiro critério:

→ Verificar se o incômodo ultrapassa o limite do **tolerável**.

⚖️ A vida em sociedade exige que suportemos certos incômodos.

Nem todo desconforto gera direito de ação.

📌 Exemplo:

- Um cachorro que late ocasionalmente → ✅ normal
- Um canil com latidos constantes madrugada inteira → ❌ anormal

A pergunta é:

👉 ultrapassa o razoável?

Se sim, pode haver repressão.

2 Localização do imóvel e costumes locais

O mesmo comportamento pode ser normal em um lugar e anormal em outro.

O próprio parágrafo único do art. 1.277 manda considerar:

- Natureza da atividade
- Localização do prédio
- Zoneamento urbano
- Limites ordinários de tolerância

Bairro residencial

Aqui espera-se:

- Silêncio maior
- Atividades compatíveis com moradia

📌 Exemplo:

Abrir uma serralheria barulhenta no meio de um bairro exclusivamente residencial → tende a ser **uso anormal**.

Zona industrial ou mista

Aqui já se admite:

- Ruídos de indústria
- Movimento de caminhões
- Atividade comercial

Mas atenção ⚠️

Mesmo em zona mista ou industrial:

- O barulho não pode ser excessivo
- Não pode ultrapassar horários razoáveis
- Não pode prejudicar a saúde

📌 Exemplo

Residências em zona mista devem tolerar ruídos normais da indústria durante o horário comercial, mas não barulho extremo de madrugada.

3 Anterioridade da posse (Teoria da Pré-ocupação)

Esse critério analisa:

👉 Quem chegou primeiro?

Se alguém constrói casa ao lado de:

- aeroporto
- fábrica
- rodovia movimentada

Em regra, não pode depois reclamar do barulho.

Isso é a **teoria da pré-ocupação**.

✳ Exemplo:

Uma pessoa compra terreno ao lado de uma fábrica que funciona há 20 anos. Depois reclama do barulho normal da produção.

Em princípio, não teria razão.

⚠ Mas essa teoria não é absoluta!

Mesmo que a atividade seja antiga:

- Se o barulho for excessivo
- Se violar a lei
- Se prejudicar a saúde

Ela pode ser obrigada a reduzir ou cessar a atividade.

👉 A anterioridade não autoriza abuso.

Os bens tutelados

O art. 1.277 do Código Civil protege três bens específicos quando há conflito de vizinhança:

- ✅ **Segurança**
- ✅ **Sossego**
- ✅ **Saúde**

⚠ O **decoro (moralidade)** não está incluído.

Ou seja: a lei não protege simples desconforto moral, mas apenas situações que atinjam segurança, tranquilidade ou saúde.

1 Segurança

A segurança pode ser:

-  pessoal (risco à vida ou integridade física)
-  patrimonial (risco ao imóvel ou bens)

São situações que colocam o vizinho em perigo.

Exemplos:

- Indústria que trabalha com explosivos
- Armazenamento de produtos inflamáveis
- Construção que compromete a estrutura do prédio vizinho
- Máquinas que causam fortes trepidações

Exemplos práticos

Se houver risco real à estabilidade ou à integridade do imóvel vizinho, pode-se exigir a cessação da atividade.

2 Sossego

Aqui a questão é o **excesso de barulho ou perturbação sonora**.

Não é qualquer ruído que gera problema — a vida em sociedade exige tolerância.

Mas o exagero pode caracterizar uso anormal.

Exemplos:

- Gritarias constantes
- Festas frequentes de madrugada
- Danceterias com som muito alto
- Alto-falantes potentes

Exemplos de perturbação

Se o barulho ultrapassa o limite do razoável (principalmente à noite), pode haver violação do sossego.

3 Saúde

Aqui o foco é o risco ou dano à saúde dos vizinhos.

Pode envolver:

- Poluição do ar
- Contaminação da água
- Lixo acumulado
- Emissão de gases tóxicos

📌 Exemplos:

- Fumaça constante de uma fábrica
- Esgoto lançado irregularmente
- Depósito de lixo que atrai pragas

🖼️ Exemplos de prejuízo à saúde

Mesmo que a atividade seja autorizada, se prejudicar a saúde pode gerar responsabilidade.

Medidas Judiciais Cabíveis

⚖️ 1 Ação Cominatória

É a ação usada para **obrigar o vizinho a parar ou corrigir o problema**.

Ela serve para:

- 🚫 Fazer cessar o ato prejudicial
- 🛠️ Obrigar a reduzir o incômodo
- 💰 **Fixar multa diária (astreintes), com base nos arts. 536 §4º e 537 do CPC**

📌 Exemplo:

- Vizinho faz festas barulhentas toda madrugada
- Indústria emite fumaça excessiva
- Oficina gera trepidação constante

O juiz pode determinar:

“Pare com o barulho sob pena de multa diária.”

👉 Quem pode propor?

- Proprietário
- Possuidor
- Compromissário comprador com direito real

2 Ação Demolitória (Art. 1.280 do CC)

Aqui a situação é mais grave:
Existe **ameaça de ruína ou desabamento**.

O proprietário ou possuidor pode exigir:

-  Demolição
-  Reparação do prédio
-  Caução pelo dano iminente

 O art. 1.280 do Código Civil permite isso.

Exemplo:

- Prédio vizinho está rachado e prestes a cair
- Muro inclinado ameaçando desabar

Situação típica

 A ameaça de ruína é considerada **uso anormal da propriedade**, pois revela negligência.

3 Caução de Dano Infecto

É a **garantia exigida diante de dano iminente**.

Serve quando ainda não houve dano, mas há risco concreto.

Pode ser exigida:

- Em ação demolitória
- Em ação cominatória
- Até mesmo em ação indenizatória

Segundo a doutrina (como ensina Hely Lopes Meirelles), a caução pode ser exigida não só em caso de prédio em ruína, mas também quando houver:

- Obras perigosas
- Andaimes mal instalados
- Tapumes deficientes
- Trabalhos que gerem risco estrutural

 A garantia pode ser:

- Caução real (ex: imóvel)
- Caução fidejussória (ex: fiador)

O juiz não pode obrigar que seja em dinheiro — a escolha cabe ao obrigado.

Município também pode agir

A Prefeitura também pode propor ação quando:

- Um prédio ameaça ruína
- Existe risco à coletividade

Isso decorre do poder de polícia administrativa e do dever de zelar pela segurança pública.

Ação Indenizatória

Aqui o dano **já aconteceu**.

Não é para prevenir — é para ressarcir.

Exemplo:

- Fumaça da indústria danificou móveis
- Obra vizinha causou rachaduras
- Inundação causada por vizinho destruiu bens

 Base: responsabilidade civil (arts. 186 e 927 do CC).

5 Garantias em obras autorizadas (Art. 1.281 do CC)

Às vezes, alguém tem direito legal de fazer obra em propriedade alheia, como:

- Passagem de tubulações
- Construção de canal
- Abertura de passagem para prédio encravado

Nesses casos, o proprietário do imóvel afetado **é obrigado a permitir**, mas pode exigir garantia se houver risco de dano iminente.

Exemplo:

Vizinho precisa passar tubulação pelo seu terreno.

Você não pode impedir (se for direito legal), mas pode exigir caução se houver risco de prejuízo.

Art. 1.282. A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes.

Art. 1.283. 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.

Art. 1.284. Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.

1 Presunção de condomínio da árvore na linha divisória

(Art. 1.282 do Código Civil)

Se o **tronco da árvore estiver exatamente na linha divisória** entre dois terrenos:

👉 Presume-se que ela pertence aos dois vizinhos (condomínio).

Isso é uma **presunção relativa**, ou seja, admite prova em contrário.

Consequências:

- 🌳 A árvore pertence aos dois
- 🍎 Os frutos pertencem aos dois
- 🪓 Se for cortada, o tronco deve ser dividido
- ❌ Um vizinho não pode arrancá-la sozinho

Se houver prejuízo e o outro não concordar com a retirada, é necessário recorrer ao Judiciário.

👉 Já se o tronco estiver totalmente dentro de um só terreno, a árvore pertence exclusivamente ao dono daquele terreno.

2 Propriedade dos frutos

(Art. 1.284 do Código Civil)

Regra importante:

👉 Os frutos que **caírem naturalmente** pertencem ao dono do solo onde caíram (se for propriedade particular).

Isso é exceção ao princípio geral do art. 1.232 do CC (o acessório segue o principal).

Exemplo:

Uma mangueira está no terreno do vizinho.

A manga cai naturalmente no seu quintal.

→ A manga é sua.

Mas atenção ⚠️

- ❌ Você não pode sacudir a árvore para derrubar os frutos.
- ❌ Não pode colher frutos pendentes, mesmo que o galho invada seu terreno.

Segundo a doutrina de Silvio Rodrigues:

O dono da árvore pode colher os frutos antes que caiam, para evitar prejuízo.

👉 Se os frutos caírem em área pública, continuam sendo do dono da árvore. Quem pegar pode cometer furto.

3 Raízes e ramos que ultrapassam a divisa

(Art. 1.283 do Código Civil)

Se:

- 🌿 Galhos invadirem seu terreno
- 🌱 Raízes ultrapassarem a divisa

Você pode cortar **até o plano vertical divisório**.

Exemplo

👉 Isso é chamado de uma forma de "justiça privada".

Não precisa:

- Avisar antes
- Notificar
- Pedir autorização

Segundo Washington de Barros Monteiro:

- Esse direito é imprescritível
- Só o proprietário pode exercer (não o inquilino)

⚠️ Mesmo que o corte leve à morte da árvore:

→ Não há obrigação de indenizar.

DIREITO DE VIZINHANÇA: ÁRVORES LÍMITROFES.

TRONÇO NA DIVISA PRESUNÇÃO DE CONDOMÍNIO



FRUTOS CAÍDOS NO TERRENO VIZINHO



GALHOS OU RAÍZES INVADINDO SEU TERRENO



CORTE DE GALHOS E RAÍZES ATÉ A DIVISA



Da Passagem Forçada

Art. 1.285. O dono do prédio que não tiver acesso a 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.

§ 1º Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem.

§ 2º Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve tolerar a passagem.

§ 3º Aplica-se o disposto no parágrafo antecedente ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra.

O que é PASSAGEM FORÇADA?

(Art. 1.285 do Código Civil)

Se um imóvel **não tem acesso à via pública, nascente ou porto**, ele é chamado de **imóvel encravado**.

Nessa situação, o dono pode:

👉 Obrigar o vizinho a permitir passagem

👉 Mas deve pagar **indenização cabal**

Se não houver acordo, o caminho será fixado pelo juiz.

Exemplo

Sem acesso, o imóvel:

- ❌ Não pode ser explorado economicamente
- ❌ Perde sua utilidade

Por isso, a passagem forçada atende ao **interesse social**.

📌 O encravamento deve ser **NATURAL e ABSOLUTO**

⚠️ A pessoa não pode criar o próprio problema.

❌ Exemplo proibido:

O dono vende a parte do terreno que dava acesso à rua
Depois quer exigir passagem do outro vizinho.

❌ Não pode.

Ele só poderá exigir passagem do comprador da parte vendida.

O Código Civil diz:

Se houver alienação parcial que cause encravamento, quem vendeu deve tolerar a passagem.

👉 Isso evita má-fé.

📌 Saída difícil **NÃO** é encravamento

Se o imóvel tem saída, mesmo que:

- íngreme
- longa
- de difícil acesso

👉 Não há direito à passagem forçada.

A lei não protege mera comodidade.

Exemplo:

Você quer cortar caminho pelo terreno do vizinho porque é mais curto.

✗ Não pode.

Só existe passagem forçada quando o acesso é impossível, não apenas inconveniente.

Indenização

A passagem forçada funciona quase como:

➡ Uma "desapropriação privada"

O vizinho que cede passagem:

- Tem direito à indenização
- Não pode ser prejudicado gratuitamente

O juiz deve:

- Escolher o trajeto menos oneroso
- Imputar o ônus ao imóvel que mais naturalmente se preste à passagem (art. 1.285, §1º)

Enunciado n. 88 – I Jornada de Direito Civil (CJF)

Amplia a interpretação:

O direito também existe quando o acesso é:

- insuficiente
- inadequado

Inclusive considerando a exploração econômica.

✗ Extinção da passagem

A passagem forçada termina quando:

- 🗺 É aberta estrada pública
- 🏠 O imóvel é anexado a outro que tem acesso

Se acaba a necessidade, acaba o direito.



Diferença entre Servidão e Passagem Forçada

Passagem Forçada	Servidão de Passagem
Decorre da lei	Geralmente nasce de contrato
Pressupõe imóvel encravado	Pode existir por comodidade
É direito de vizinhança	É direito real sobre coisa alheia
Depende de indenização	Pode ser gratuita ou onerosa

👉 Passagem forçada = necessidade

👉 Servidão = conveniência

Passagem de Cabos e Tubulações

Art. 1.286. 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.

Art. 1.287. Se as instalações oferecerem grave risco, será facultado ao proprietário do prédio onerado exigir a realização de obras de segurança.



O que é a passagem de cabos e tubulações?

(Art. 1.286 do Código Civil)

O proprietário pode ser obrigado a permitir que passem **cabos ou tubulações subterrâneas** pelo seu terreno quando:

- ♦ For serviço de utilidade pública (água, luz, esgoto, gás etc.)
- ♦ Não houver outra forma possível
- ♦ Ou a alternativa for excessivamente cara

Mas atenção:

👉 Ele tem direito a **indenização justa**, inclusive pela desvalorização do imóvel.



Exemplo prático

Imagine que:

Uma casa no fundo do quarteirão precisa de ligação de água.
A única forma técnica viável é passar a tubulação pelo terreno do vizinho da frente.

Se não houver alternativa viável:

➡ O vizinho deve permitir

➡ Mas recebe indenização

1 Indenização

A indenização deve considerar:

- O espaço utilizado
- A eventual desvalorização da área
- Os prejuízos causados

E a instalação deve seguir o critério da:

👉 **Menor onerosidade possível**

2 Direito de remover depois

O parágrafo único do art. 1.286 permite que:

O dono do terreno onerado peça que a tubulação seja deslocada para outro ponto do imóvel.

Mas:

➡ Ele paga os custos da mudança.

➡ Não pode exigir que o vizinho pague novamente.

3 Obras de segurança

(Art. 1.287 do Código Civil)

Se houver risco grave:

O proprietário pode exigir obras de segurança antes da instalação.

Exemplo:

- Tubulação de gás
- Cabo de alta tensão

A responsabilidade pela segurança é:

- Do Poder Público
 - Ou da concessionária
-

Das Águas

Art. 1.288. O dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarquem o seu fluxo; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior.

Art. 1.289. Quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, ou aí colhidas, correrem dele para o inferior, poderá o dono deste reclamar que se desviem, ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer.

Parágrafo único. Da indenização será deduzido o valor do benefício obtido.

Art. 1.290. O proprietário de nascente, ou do solo onde caem águas pluviais, satisfeitas as necessidades de seu consumo, não pode impedir, ou desviar o curso natural das águas remanescentes pelos prédios inferiores.

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

Art. 1.292. O proprietário tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio; se as águas represadas invadirem prédio alheio, será o seu proprietário indenizado pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido.

Art. 1.293. É permitido a quem quer que seja, mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados, construir canais, através de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito, indispensáveis às primeiras necessidades da vida, e, desde que não cause prejuízo considerável à

agricultura e à indústria, bem como para o escoamento de águas superfúas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos.

§ 1º Ao proprietário prejudicado, em tal caso, também assiste direito a ressarcimento pelos danos que de futuro lhe advenham da infiltração ou irrupção das águas, bem como da deterioração das obras destinadas a canalizá-las.

§ 2º O proprietário prejudicado poderá exigir que seja subterrânea a canalização que atravessa áreas edificadas, pátios, hortas, jardins ou quintais.

§ 3º O aqueduto será construído de maneira que cause o menor prejuízo aos proprietários dos imóveis vizinhos, e a expensas do seu dono, a quem incumbem também as despesas de conservação.

Art. 1.294. Aplica-se ao direito de aqueduto o disposto nos arts. 1.286 e 1.287.

Art. 1.295. O aqueduto não impedirá que os proprietários cerquem os imóveis e construam sobre ele, sem prejuízo para a sua segurança e conservação; os proprietários dos imóveis poderão usar das águas do aqueduto para as primeiras necessidades da vida.

Art. 1.296. Havendo no aqueduto águas superfúas, outros poderão canalizá-las, para os fins previstos no art. 1.293, mediante pagamento de indenização aos proprietários prejudicados e ao dono do aqueduto, de importância equivalente às despesas que então seriam necessárias para a condução das águas até o ponto de derivação.

Parágrafo único. Têm preferência os proprietários dos imóveis atravessados pelo aqueduto.

O Código Civil trata das águas dentro do **Direito de Vizinhança**, equilibrando:

- 🌿 Direito de propriedade
- 💧 Uso social da água
- 🌍 Proteção ambiental

💧 1 Servidão de Aqueduto

(Art. 1.293 do Código Civil)

É o direito de canalizar água pelo terreno do vizinho, mediante indenização.

Pode ser para:

- 🏠 Consumo humano
- 🌿 Agricultura
- 🏭 Indústria
- 💧 Drenagem
- 🌊 Escoamento de águas acumuladas

👉 Parece uma pequena desapropriação privada.

Exemplo:

Uma fazenda tem direito a uma nascente, mas precisa passar um cano pelo terreno vizinho para levar a água.

O vizinho deve permitir, mas recebe indenização.

Regras importantes:

- Deve causar o **menor prejuízo possível**
- O dono do terreno pode exigir que seja subterrâneo
- Se houver infiltração ou dano → há indenização

2 Águas Supérfluas

(Art. 1.290)

Se uma nascente produz água além do necessário:

O dono não pode impedir que o excesso siga naturalmente para o prédio inferior.

👉 O prédio inferior tem direito apenas às sobras.

Exemplo:

Uma nascente em terreno superior gera água além do uso do dono.

O excedente deve seguir para o terreno de baixo.

Mas atenção:

Se o dono da nascente usar toda a água, não há sobra — e não há direito do vizinho.

3 Escoamento Natural das Águas

(Art. 1.288)

Os terrenos inferiores são obrigados a receber a água que escorre naturalmente dos superiores.

Exemplo

Se for chuva natural:

👉 O dono de baixo deve suportar.

Mas o dono de cima:

- Não pode piorar a situação natural
- Não é obrigado a fazer obras de drenagem

4 **Águas Artificialmente Levadas**

(Art. 1.289)

Se o dono do terreno superior:

- Canaliza água artificialmente
- Constrói sistema que direciona água

E isso prejudica o terreno inferior:

👉 O prejudicado pode exigir:

- Desvio da água
OU
- Indenização

✳️ Aqui é diferente da água natural.

5 **Proibição de Poluição**

(Art. 1.291)

O proprietário do imóvel superior:

- ❌ Não pode poluir água essencial à vida do inferior
- Se poluir → deve recuperar
- Se não for possível → indeniza

Esse artigo traz forte influência ambiental.

Relaciona-se com a Política Nacional do Meio Ambiente (Lei 6.938/81).

👉 A proteção ambiental prevalece.

6 **Represamento de Água**

(Art. 1.292)

O proprietário pode:

- Construir barragens
- Fazer açudes
- Represar água

Mas se a água invadir terreno vizinho:

➡ Deve indenizar

➡ Deduzindo o benefício que o vizinho eventualmente recebeu

É aplicação de equidade.

Caso do TJMG

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais reconheceu:

- Reintegração de posse
- Indenização por danos materiais
- Danos morais

Porque o réu danificou o sistema de canalização de água, causando desabastecimento.

👉 A água é essencial à dignidade humana.

Dos Limites entre Prédios e do Direito de Tapagem

Art. 1.297. O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger 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.

§ 1º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, **pertencer a ambos os proprietários confinantes**, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, **a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.**

§ 2º As sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários.

§ 3º A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte, ou para outro fim, pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles, pelo proprietário, que não está obrigado a concorrer para as despesas.

Art. 1.298. Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes

iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.



Dos Limites entre Prédios e do Direito de Tapagem

Trata-se de:

- 📍 Demarcação de limites
- ⚖️ Ação demarcatória
- 🧱 Direito de cercar (tapagem)
- 💰 Divisão de despesas

1 Direito de Demarcar o Limite

(Art. 1.297 do Código Civil)

Se houver dúvida sobre a linha divisória:

👉 Um proprietário pode obrigar o vizinho a fazer a demarcação.

Inclui:

- Avivar rumos apagados
- Renovar marcos destruídos
- Fixar corretamente a divisa

💰 As despesas são divididas proporcionalmente.



2 Ação Demarcatória

É a ação adequada quando há:

✓ Confusão de limites

✗ Não serve para recuperar área invadida (isso é reivindicatória ou possessória).

Só cabe quando:

- A linha divisória é incerta
- Há dúvida real sobre a delimitação

Se já existe muro antigo respeitado por anos, não cabe demarcatória.



3 Critérios quando os limites são confusos

(Art. 1.298)

O juiz seguirá esta ordem:

1 Títulos dominiais (escrituras)

2 Posse justa

3 Divisão igual da área contestada

4 Adjudicação a um com indenização ao outro

👉 Existe hierarquia de critérios.



4 Direito de Tapagem (Cercar o Imóvel)

Todo proprietário pode:

- Cercar
- Murar
- Valar
- Tapar seu imóvel

Vale para:

- 🏠 Imóvel urbano
- 🌿 Imóvel rural



Tapume comum

São:

- Muros
- Cercas
- Sebes vivas
- Gradis

Presume-se que pertençam aos dois vizinhos.

👉 Condomínio forçado (presunção relativa)

As despesas:

✓ Dividem-se igualmente

✓ Devem seguir costumes locais e normas municipais

Tapume comum vs Tapume especial

Tapume comum

Serve para conter animais grandes:

- Gado
- Cavalos
- Mulas

👉 **O vizinho deve contribuir.**

Tapume especial

Serve para:

- Animais pequenos (galinhas, porcos, cabritos)
- Fins estéticos
- Maior segurança

👉 **Quem precisa, paga sozinho.**

Exemplo:

Se você cria galinhas, deve cercar sua propriedade para impedir que elas invadam o terreno vizinho.

5 Divisão de Despesas

Regra prática:

- Deve haver acordo prévio
- Se não houver, pode ser necessária decisão judicial
- Não se pode impor muro luxuoso ao vizinho humilde

Deve-se respeitar:

✓ Posturas municipais

✓ Costumes locais

Situação	Regra
Limite confuso	Cabe ação demarcatória
Recuperar área invadida	Ação reivindicatória ou possessória
Cercar imóvel	Direito do proprietário
Tapume comum	Despesa dividida
Tapume especial	Paga quem precisa
Muro luxuoso imposto	✗ Não pode

Do Direito de Construir

Art. 1.299. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, **salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.**

Art. 1.300. O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.

Art. 1.301. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, **a menos de metro e meio do terreno vizinho.**

§ 1º As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas **a menos de setenta e cinco centímetros.**

§ 2º As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.

Art. 1.302. O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.

Parágrafo único. Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.

Art. 1.303. *Na zona rural*, não será permitido **levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho.**

Art. 1.304. Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a

nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.

Art. 1.305. O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.

Parágrafo único. Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.

Art. 1.306. O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia,

armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.

Art. 1.307. Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.

Art. 1.308. **Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.**

Parágrafo único. **A disposição anterior não abrange as chaminés ordinárias e os fogões de cozinha.**

Art. 1.309. São proibidas construções capazes de poluir, ou inutilizar, para uso ordinário, a água do poço, ou nascente alheia, a elas preexistentes.

Art. 1.310. Não é permitido fazer escavações ou quaisquer obras que tirem ao poço ou à nascente de outrem a água indispensável às suas necessidades normais.

Art. 1.311. Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.

Parágrafo único. O proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, não obstante haverem sido realizadas as obras acautelatórias.

Art. 1.312. Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.

Art. 1.313. O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para:

I - dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório;

II - apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente.

§ 1º O disposto neste artigo aplica-se aos casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e ao aparo de cerca viva.

§ 2º Na hipótese do inciso II, uma vez entregues as coisas buscadas pelo vizinho, poderá ser impedida a sua entrada no imóvel.

§ 3º Se do exercício do direito assegurado neste artigo provier dano, terá o prejudicado direito a ressarcimento.

Direito de Construir

O direito de construir é uma extensão do direito de propriedade (art. 1.228 do CC).

Mas 🚧 ele **não é absoluto**.

Está limitado por:

1 Direito dos vizinhos

2 Regras administrativas (urbanísticas)

👉 Base legal: **art. 1.299 do Código Civil**

"O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos."

1 Limitações ao Direito de Construir

A) Limitações de Ordem Pública

São impostas pelo Poder Público:

- Zoneamento
- Altura máxima dos prédios
- Recuos obrigatórios
- Normas de segurança
- Código de obras municipal

 Exemplo:

Não se pode construir fábrica em bairro exclusivamente residencial.

B) Limitações de Direito Privado (Direito de Vizinhança)

São regras para proteger o vizinho.

Exemplos:

-  Não pode encostar fornos ou chaminés na parede divisória (art. 1.308)
-  Não pode despejar águas sobre o prédio vizinho (art. 1.300)

2 Ação Demolitória

Pode ser usada quando:

-  O prédio ameaça ruína (art. 1.280)
-  A obra viola regras de vizinhança (art. 1.312)

Mas o juiz só manda demolir se:

✓ O vício for insanável

Se puder corrigir, pode apenas determinar adaptação.



3 Responsabilidade por Danos – É OBJETIVA

Se uma construção causar dano ao vizinho:



Não precisa provar culpa.

Basta provar:

- O dano
- O nexo causal

A responsabilidade é objetiva.

Exemplo:

Rachaduras na casa vizinha causadas por obra → gera indenização.



4 Responsabilidade Solidária

Respondem:

- O dono da obra
- O engenheiro/construtor

Se o proprietário pagar sozinho, pode depois cobrar do construtor (ação regressiva).



5 Devassamento – Regras sobre Janelas

Art. 1.301:



Não pode abrir:

- Janelas
- Terraço
- Varanda

A menos de **1,5 metro da divisa**.

Se violar:



O vizinho tem prazo de **ano e dia** para exigir que desfaça (art. 1.302).

Exceções:

- ✓ Aberturas pequenas (10 cm x 20 cm) a mais de 2m de altura
- ✓ Tijolo de vidro translúcido (Súmula 120 do STF)
- ✓ Janela com vidro fixo e opaco

Na zona rural:

- ✎ Distância mínima: **3 metros** (art. 1.303)

6 Águas e Beirais

Art. 1.300:

- ✗ Não pode despejar água diretamente no prédio vizinho.

Proíbe o chamado **estilicídio** (gotejamento direto).

- ✓ Pode encostar o telhado na divisa se usar calha que impeça queda no vizinho.

7 Paredes Divisórias (Parede-Meia)

Quem constrói primeiro pode:

- Fazer a parede só no seu terreno
OU
- Fazer metade no terreno do vizinho (gera condomínio)

O vizinho pode usar a parede, mas:

- ✓ Deve avisar
- ✓ Não pode comprometer segurança

8 Uso do Prédio Vizinho (Art. 1.313)

O proprietário deve permitir entrada temporária do vizinho para:

- Reparar muro
- Limpar calha
- Recuperar animal que entrou
- Aparar cerca viva

⚠ Deve haver aviso prévio

⚠ Se causar dano → deve indenizar

🚫 9 Outras Proibições

Não pode:

- Construir fornos e fornalhas que causem risco (art. 1.308)
- Poluir água de poço vizinho (art. 1.309)
- Escavar retirando água essencial do vizinho (art. 1.310)

Quem violar:

👉 Deve demolir a obra + pagar indenização (art. 1.312)

🎯 Resumo

Tema	Regra
Pode construir livremente?	Sim, mas com limites
Limites	Direito dos vizinhos + normas urbanísticas
Danos causados	Responsabilidade objetiva
Janelas	1,5 m da divisa
Zona rural	3 m
Água despejada	Proibido
Entrada no terreno vizinho	Permitida se necessária

🔗 Questão 01

(TJMG/Titular de Serviços de Notas e de Registros/CONSULPLAN/2019)

De acordo com o Código Civil Brasileiro, a respeito dos direitos de vizinhança, analise as alternativas a seguir.

I. As limitações ou restrições de vizinhança independem de reconhecimento convencional.

II. O proprietário ou o possuidor tem direito de exigir do dono do prédio vizinho a demolição ou a reparação deste, quando ameace ruína, bem como lhe preste caução pelo dano iminente.

III. O mau uso da propriedade deve ser analisado, em regra, pelo critério de normalidade ou anormalidade de sua utilização.

IV. A passagem forçada é o direito que tem o dono de prédio rústico ou urbano, que se encontra encravado, de constranger o vizinho a lhe dar passagem, mediante o pagamento de indenização cabal,

cujo rumo será judicialmente fixado, se necessário. Estão corretas as afirmativas

- a) I, II, III e IV.
- b) II e IV, apenas.
- c) I, II e III, apenas.
- d) I, III e IV, apenas.

🔗 Questão 02

(TJ-PE/Tabelião de Notas e de Registros/CESPE/CEBRASPE/2024)

De acordo com o disposto no Código Civil, “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”. O entendimento do STJ em relação a esse dispositivo é o de que, nas relações de vizinhança, vigora o princípio da responsabilidade.

- a) objetiva, havendo o dever de indenizar ou compensar se provados a conduta, o dano e o nexo causal.
- b) subjetiva, havendo o dever de indenizar ou compensar se provados a conduta, a culpa ou o dolo, o dano e o nexo causal.
- c) subjetiva, havendo o dever de indenizar ou compensar se provados a conduta, o dolo, o dano e o nexo causal.
- d) objetiva fundado na teoria do risco integral, havendo o dever de indenizar ou compensar se provados a conduta e o dano, independentemente de haver nexo causal entre eles.
- e) subjetiva, havendo o dever de indenizar ou compensar se provados a conduta, a culpa, o dano e o nexo causal.

Gabarito

01 - A

02 - A “a”. Vide art. 1.277 do CC e REsp n. 2.125.459/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, DJe de 10/4/2024.



O que o STJ decidiu?

No **Recurso Especial nº 2.125.459**, a 3ª Turma do STJ decidiu que:



A responsabilidade por danos no direito de vizinhança é OBJETIVA.

Relatora: Ministra **Nancy Andrighi**

Empresa envolvida: **Raízen Energia S.A.**

O que aconteceu no caso?

- Um incêndio começou na empresa.
- O fogo se espalhou para imóveis vizinhos.
- Houve destruição de bens e rescisão de contrato.
- A empresa foi condenada a pagar:
 - R\$ 67.668,00 (danos materiais)
 - R\$ 25.000,00 (danos morais)

A empresa alegou que a responsabilidade deveria ser **subjetiva** (ou seja, depender de prova de culpa).

O STJ rejeitou esse argumento.

O que é responsabilidade OBJETIVA?

Significa que **não precisa provar culpa**.

Basta demonstrar:

1 Conduta

2 Dano

3 Nexô causal

Não é necessário provar negligência ou intenção.

Por que a responsabilidade é objetiva?

Porque o art. 1.277 do Código Civil protege contra:

- Interferências prejudiciais
- Uso nocivo da propriedade

Se a utilização do imóvel causa dano ao vizinho, surge o dever de indenizar.

 Art. 1.277

Permite cessar interferências prejudiciais.

 Art. 1.278

Leva em conta:

- Natureza da atividade
- Localização do imóvel
- Zoneamento
- Limite de tolerância

Esses artigos fundamentam a responsabilidade objetiva.



Exemplos comuns

✓ Incêndio que se espalha

✓ Poluição

✓ Vibração de obra que causa rachaduras

✓ Barulho excessivo

✓ Desabamento que atinge o vizinho

Em todos esses casos:

 Se houver dano e nexo causal, há indenização.



Características do Direito de Vizinhança

- Regula conflitos entre imóveis próximos
- Impõe restrições defensivas (não cria vantagens)
- Foca em evitar prejuízos
- Trata de interferências indiretas



Conclusão Simplificada

O Direito de Vizinhança:

- ✓ Limita o uso da propriedade
- ✓ Protege segurança, sossego e saúde
- ✓ Gera responsabilidade objetiva
- ✓ Não exige prova de culpa

Se o uso do seu imóvel causar dano ao vizinho, você responde, mesmo sem culpa.

🔖 EMENTA

EMENTA RECURSO ESPECIAL. CIVIL. DIREITO DE VIZINHANÇA. OMISSÕES. AUSÊNCIA. FORÇA MAIOR. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. DANO MATERIAL. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 7 DO STJ. USO NOCIVO DA PROPRIEDADE. RESPONSABILIDADE CIVIL OBJETIVA. 1. Ação condenatória, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 5/7/2023 e concluso ao gabinete em 16/2/2024. 2. O propósito recursal consiste em determinar: a) se estaria caracterizada negativa de prestação jurisdicional; b) se estaria configurada hipótese de força maior apta a excluir a responsabilidade; c) se os danos materiais foram comprovados; e d) a natureza jurídica da responsabilidade decorrente do direito de vizinhança. 3. Na hipótese em exame deve ser afastada a existência de omissões no acórdão recorrido, pois as matérias impugnadas foram enfrentadas de forma objetiva e fundamentada no julgamento do recurso, naquilo que o Tribunal a quo entendeu pertinente à solução da controvérsia. 4. Derruir a conclusão a que chegou o Tribunal a quo no sentido de que não estaria caracterizada hipótese de força maior, demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ. 5. Alterar a conclusão alcançada pela Corte de origem no sentido de que os danos materiais foram comprovados na espécie, demandaria reexame de fatos e provas, o que é vedado pelo enunciado da Súmula 7 do STJ. 6. **De acordo com o art. 1.277 do CC/2002, "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".** 7. **No sistema jurídico nacional, à luz do art. 1.277 do CC/2002, vigora nas relações de vizinhança o princípio da responsabilidade objetiva, emergindo o dever de indenizar ou compensar desde que provados a conduta, o dano e o nexo causal.**