

# OS DIREITOS DE VIZINHANÇA

*Marcos Roberto Xavier de Macedo*

O vizinho é nosso parente mais próximo, embora na maioria das vezes não tenhamos tempo nem para conversar, trocar saudações, como um simples bom dia. No entanto, há de se convir que o vizinho é parte necessária da nossa felicidade. Mas, às vezes, o contrário também é verdadeiro, pois conflitos entre a vizinhança podem surgir exatamente pela proximidade e convivência do dia-a-dia. Foi pensando nestas possíveis situações que o legislador impôs regras aos direitos individuais do proprietário, buscando conciliação e equilíbrio de interesses, para uma boa convivência.

O Código Civil de 2002, em seus artigos 1.277 a 1.313, trata da proibição do uso anormal da propriedade e dos atos lesivos praticados por vizinho, danos manifestamente intoleráveis ou prejuízos, em que o juiz (em tese) deve ordenar a cessação da perturbação. Por vezes, mesmo diante de considerável perturbação, mas cujo interesse público seja relevante, desaconselha-se que se ordene a sua cessação. Ainda assim, no entanto, são cabíveis indenizações aos prejuízos causados (dependendo do caso). A solução encontrada nos julgados dos nossos Tribunais Superiores tem sido no sentido de, em vez de ordenar a remoção da causa da perturbação, determinar a tolerância mediante o erguimento de obra destinada a diminuir o incômodo causado.

São interferências prejudiciais o uso ilegal, ou mau uso, diferente do uso irregular do direito, (ao abuso de direito), onde temos os bens tutelados como nossa segurança, o sossego e a saúde. O uso anormal da propriedade pode incidir na ameaça de ruína do prédio vizinho, quando então nossa lei civil, neste caso, atribui ao prejudicado a possibilidade de exigir a demolição ou a reparação, bem como a prestação de garantia pelo dano iminente.

Também sobre as árvores, nosso legislador assim determinou: se a árvore está localizada na divisa das propriedades, os dois vizinhos têm direito sobre parte dela. Quando as raízes ou os ramos da árvore crescem e atingem o espaço do vizinho, ele tem o direito de cortar até o plano vertical divisório, devendo, entretanto, avisar o dono da árvore previamente. Por fim, os frutos da árvore que caem sobre solo vizinho não pertencem mais ao dono da árvore, mas ao vizinho. Aquele que tiver prédio encravado, ou seja, sem acesso para a via pública, fonte ou porto, tem o direito de reclamar do vizinho uma saída, uma passagem, cujo rumo será decidido judicialmente. Chama-se passagem forçada. Da passagem de cabos e tubulações, não havendo outra possibilidade, ou se ela for excessivamente onerosa, o proprietário é obrigado a tolerar a passagem de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos através de seu imóvel, mediante o recebimento de indenização pelo seu vizinho.

Já as águas que fluem naturalmente do prédio superior devem, obrigatoriamente, ser aceitas e recebidas pelo vizinho do prédio inferior. Mas, as águas que são levadas artificialmente ao prédio inferior ensejam ao proprietário deste o direito de reclamar que se desviem ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer. As águas pluviais pertencem ao prédio onde caírem diretamente, não podendo, entretanto, seu dono dispor delas de forma a desperdiçá-las.

Estes e outros direitos entre vizinhos, se conturbados, nunca devem ser decididos pela força ou imposição, e sim perante o Judiciário. Mas antes de tudo, é preciso ver que se um ceder um pouco, a amizade sincera cuidará do resto.