

CHE - CÂMARA DE CIÊNCIAS HUMANAS, SOCIAIS E EDUCAÇÃO (COMUNICAÇÃO COORDENADA)

NOME: JÚLIO CÉSAR FERREIRA CIRILO

TÍTULO: DIREITOS REAIS: UMA PERSPECTIVA JUDICIAL DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA

AUTORES: JÚLIO CÉSAR FERREIRA CIRILO, JÚLIO CÉSAR FERREIRA CIRILO, ALISSON SILVA SOUZA, THIAGO ALVES DOS REIS

AGÊNCIA FINANCIADORA (se houver): PAPq

PALAVRA CHAVE: DIREITO CIVIL, DIREITOS REAIS, DIREITO DE VIZINHANÇA

RESUMO

O direito de vizinhança insere-se, epistemologicamente, nos estudos civilistas, como a subárea que analisa os conflitos de interesses causados pelas recíprocas interferências decorrentes do uso ou do abandono de imóveis que, não necessitam serem contíguos. Portanto, o uso incorreto da propriedade vizinha insere-se num contexto de contingência judicial sendo necessário, apurar: qual o volume de ocorrência de tais casos e a natureza jurídica do incômodo; o contexto da ocorrência deste ato antissocial e antijurídico, e sobretudo, o conteúdo jurídico das decisões judiciais pertinentes aos casos estudados. Metodologicamente, quanto ao processo de abordagem do problema trata-se de pesquisa qualitativa, em razão da interpretação dos fenômenos e da atribuição de significados no contexto da análise jurídica; bem como, quanto aos procedimentos faz-se uso da pesquisa bibliográfica e documental. pois, em andamento.

A primeira teoria a analisar o direito de vizinhança, em perspectivas próprias, foi a do romanista alemão Spangenberg que, em 1826, formulou a vedação das chamadas imissões corpórea; ou seja, ao proprietário vizinho eram seria permitida a plena liberdade de atividade sobre seu próprio imóvel, sendo vedado qualquer incômodo ou intromissão corpórea indevida (água, fogo, fumaça, poeira, poluição) resultantes desta atividade, sobre as propriedades circunvizinhas. Posteriormente, Ihering apresenta a "a teoria do uso normal" aplicável à propriedade imóvel, visando diferenciar os casos em que a interferência devesse ser suportada, daqueles nos quais ela devesse ser repelida. Para isso propôs, então, um standard do uso normal da propriedade, e para se aferir esse uso normal era necessário perquirir os aspectos ativo (análise dos usos e costumes imobiliários locais) e passivo (grau médio de tolerabilidade à incômodos) do uso da propriedade. Tal teoria, consagrada pelo Código Civil Alemão (BGB), tem maior relevo entre nós, porque aplicada em nosso ordenamento desde o Código de 1916 (que, no particular, se inspirou no BGB), sendo mantida pelo Código de 2002.

Há ainda a subteoria do desequilíbrio, de Ripert, que se assemelha, por seu turno, à subteoria da pré-ocupação, de Demolombe. Para Ripert, o conflito de vizinhança estaria baseado em uma ruptura do equilíbrio que vigorasse em uma dada região. Esse rompimento seria causado pelo proprietário ou possuidor que iniciasse uma atividade não ajustada aos parâmetros das atividades normalmente desenvolvidas naquela localidade. Essa teoria se constituiu em verdadeira arma da propriedade doméstica contra o surto de industrialização europeia do início do século XX, na medida em que as fábricas, naquelas circunstâncias, possuíam um alto grau de interferência nas propriedades vizinhas. O italiano Bonfante propôs à teoria da necessidade, em contraposição à "teoria do uso normal" de Ripert; afirmando não ser correto concluir que o uso anormal da propriedade vizinha deveria ser sempre coibido, pois há de se considerar o interesse social que possa haver do progresso advindo no desenvolvimento das atividades comerciais e industriais. No Brasil, o professor San Tiago Dantas, apresentou em sua tese de defesa de cátedra na Faculdade Nacional de Direito em 1939, a obra "O Conflito de Vizinhança e Sua Composição", combinando os principais subsídios das teorias de Ihering e de Bonfante. Propondo uma "teoria mista" do direito de vizinhança, Dantas apresenta dois princípios fundamentais: a) coexistência dos direitos, e se destina à situação onde vigore o interesse particular; b) supremacia do interesse público.

Foram obtidos resultados parciais. Tem-se realizado pesquisas no âmbito da comarca de Ituiubata onde, fazendo-se levantamento quanto a ocorrência de conflitos judiciais que envolvam Direito de Vizinhança, constatando-se de imediato, a baixíssima ocorrência de tais fatos na seara judicial na comarca local.

Não foram reportados casos envolvendo as seguintes modalidades: a) árvores limítrofes; b) das águas; c) passagem forçada; d) limites entre prédios e direito de tapagem.

Contudo, verificou-se ocorrência de 1 (um) conflito concernente: a) direito de construção; e b) passagem de cabos e tubulações.

Na análise documental realizada pode-se perceber a incidência de 2 (dois) princípios cogentes aos casos de Direitos de Vizinhança: a) coexistência dos direitos, e se destina à situação onde vigore o interesse particular; b) supremacia do interesse público. Assim, inicia-se a fase de análise na segunda instância estadual, no bojo das decisões do Tribunal de Justiça de Minas Gerais, assim como, na seara da uniformização jurisprudencial no Superior Tribunal de Justiça e; ao nível de consolidação e repercussão geral no Supremo Tribunal Federal. Trata-se de atividade iniciada em junho de 2015, que apresenta resultados parciais que, serão ainda solidificados ao longo da efetividade do processo de pesquisa. Em análise acerca do direito de vizinhança no sistema judicial brasileiro, partindo de um microcosmo local ao nível nacional, já se pode inferir, num primeiro momento da pesquisa que: a) pela pouca demanda judicial local, quanto aos bens juridicamente protegidos derivados do Direito de Vizinhança; b) nos documentos reportados há a prevalência das teorias de Bonfante (Teoria Condominial) e de Ihering (Teoria Objetiva do Direito).