

CSA - CÂMARA DE CIÊNCIAS APLICADAS ( COMUNICAÇÃO COORDENADA )

NOME: JÚLIO CÉSAR FERREIRA CIRILO

TÍTULO: DIREITOS REAIS: A FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA

AUTORES: JÚLIO CÉSAR FERREIRA CIRILO, JÚLIO CÉSAR FERREIRA CIRILO, THIAGO ALVES DOS REIS

AGÊNCIA FINANCIADORA (se houver): PAPq

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

## RESUMO

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. A pesquisa que teve início em junho de 2015, estando pois, em andamento. Foram obtidos resultados parciais. Ao longo do processo histórico de formação das relações jurídico civilistas atinentes ao direito de vizinhança, 5 (cinco) foram as teorias que, em maior ou em menor grau, contribuíram para a acomodação temática deste instituto no Direito. 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. Conclui-se, por hora, que 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.