

O direito de vizinhança e o registro imobiliário

Marcelo Quevedo do Amaral
Advogado da Caixa no Rio Grande do Sul
Especializando em Direito Imobiliário
Registral - PUC Minas
Especializando em Direito Processual Civil - UNISC

RESUMO

A semelhança de algumas modalidades do direito de vizinhança com as limitações administrativas e as servidões gera reflexos diretos na atividade registral. Os chamados direitos de vizinhança onerosos impõem ônus excepcionais ao imóvel em razão do interesse público, mediante indenização ao seu proprietário, a exemplo da passagem forçada, da passagem de cabos, tubulações e aquedutos. Embora a enorme similitude com a servidão, os institutos não se confundem, como facilmente se verifica quando são apresentados os conceitos de servidão, direito de vizinhança e limitação administrativa. A distinção destes institutos, com a delimitação precisa do direito de vizinhança, permite aferir as implicações no direito registral e abrir a discussão sobre seu correto tratamento pelo fôlio real. Com esse objetivo, através de apropriada revisão bibliográfica do tema, são apresentados os conceitos de servidão, direito de vizinhança e limitação administrativa e realizadas as devidas distinções. As garantias advindas da publicidade registral e a segurança jurídica proporcionadas pelo Registro de Imóveis tornam indispensável a transcrição das restrições ajustadas entre as partes na matrícula do imóvel. Nesse sentido, a prática registral tem acolhido os negócios jurídicos que envolvam direitos de vizinhança onerosos, tratando-os como servidões. Todavia, conforme se demonstra neste trabalho, a melhor interpretação e técnica jurídica recomendam que os direitos de vizinhança onerosos tenham tratamento próprio no assento registral.

Palavras-chaves: Direito de vizinhança. Registro imobiliário. Limitação à propriedade. Servidão administrativa. Servidão predial.

ABSTRACT

The similarity of some modalities of the neighborhood law with the administrative limitations and easements generates direct repercussion on register activity. The so-called expensive neighborhood laws impose exceptional charge to the property

due to public interest, by compensation to its owner, taking as example the forced passage of cables, pipes and aqueducts. Even though it has great similarity with servitude, the institutes don't get confused, which frequently happens when there are the concepts of servitude, neighborhood law and administrative restrictions. The distinction of these institutes, with the exact definition of the neighborhood law, allows us to measure the implications in register law and opens the discussion about its correct treatment by the register books. With this purpose, through appropriate review of the subject, the concepts of servitude, neighborhood law and administrative limitation are presented and the appropriate distinctions are made. Guarantees arising from register advertising and legal certainty offered by the Register of Buildings make indispensable the transcription of the restrictions set by the parts in the registration of property. In this manner, the register practice has received the legal transactions involving expensive neighborhood laws, treating them as servitudes. However, as shown in this work, the best interpretation and legal technique recommend that expensive neighborhood laws have individual treatment in the register seat.

Keywords: Neighborhood Law. Property Law. Limitation on property. Administrative servitude.

Introdução

Os direitos de vizinhança possuem grande similitude com os institutos jurídicos da limitação administrativa e da servidão. Esses institutos, logicamente, não se confundem, mas seus vários pontos de contato geram reflexos diretos na atividade registral. A principal dificuldade advém dos denominados direitos de vizinhança onerosos, os quais impõem ônus excepcionais aos imóveis mediante indenização ao seu proprietário, com fundamento no interesse público, cujos exemplos mais conhecidos são a passagem forçada, a passagem de cabos, tubulações e aquedutos.

Naturalmente, é indispensável que as restrições ajustadas entre os particulares acessem o Registro de Imóveis para ter eficácia perante terceiros, beneficiando-se da publicidade registral e proporcionando maior segurança jurídica. Contudo, a proximidade entre os institutos pode causar muitas dúvidas e dificuldades na aceitação e processamento desses atos e direitos pelo ofício imobiliário.

Assim, através da visita aos conceitos de servidão, direito de vizinhança e limitação administrativa, bem como da apresentação das divergências doutrinárias envolvendo a natureza jurídica do direito de vizinhança, objetiva-se não só delimitar as diferenças entre os institutos, mas principalmente aferir as implicações no di-

reito registral e abrir a discussão sobre seu correto tratamento pelo fôlio real.

1 Os direitos de vizinhança

Embora as limitações ao exercício do direito de propriedade existam desde a Antiguidade, o aumento da interdependência e complexidade das relações sociais na modernidade redimensionou sensivelmente sua importância na sociedade. Atualmente, é impensável que o direito de propriedade apresente-se de forma absoluta sem observância ao interesse social e harmonia com os demais proprietários.

Dentro do campo das restrições ao direito de propriedade encontram-se os direitos de vizinhança consagrados no capítulo V do título III – Da Propriedade – do Código Civil de 2002. Trata-se de um conjunto de previsões legais que limitam a propriedade individual, reduzindo os poderes a ela inerentes, de modo a conciliar o exercício conjunto da propriedade por vizinhos, harmonizando sua convivência e regulando suas relações. Nesse sentido, leciona Diniz:

Cada proprietário compensa seu sacrifício com a vantagem que lhe advém do correspondente sacrifício do direito do vizinho. Se assim não fosse, se os proprietários pudessem invocar uns contra os outros seu direito absoluto e ilimitado, impossibilitados estariam de exercer qualquer direito, pois as propriedades se aniquilariam dessa forma. Essas restrições ao direito de propriedade são impostas, simplesmente, para que esse mesmo direito possa sobreviver. O que vem bem ao encontro do célebre princípio de que “nosso direito vai até onde começa o de nosso semelhante”. Logo, os direitos de um proprietário vão até o limite onde têm início os de seu vizinho e vice-versa.¹

Além da coexistência pacífica entre os proprietários vizinhos, esses direitos objetivam evitar o abuso de direito, o mau uso ou o uso anormal da propriedade que possa prejudicar terceiros, bem como regular situações que causem repercussões em imóveis vizinhos. Busca-se proibir atos que constituam abuso do direito de propriedade, não importando se provocados pelo proprietário ou qualquer possuidor, a exemplo do locatário ou do arrendatário. O interesse social justifica o regramento, impondo-se ao direito individual de propriedade, com objetivo de harmonizar as relações e evitar conflitos.

¹ DINIZ, Maria Helena. *Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas*. 12.ed. São Paulo: Saraiva, 1996. v. 4, p.214.

O fundamento do direito de vizinhança ora se encontra na supremacia do interesse público, ora na coexistência dos diversos direitos de propriedade. Daí a classificação dos direitos de vizinhança em gratuitos e onerosos, quer seu exercício acarrete ou não o dever de indenizar o proprietário do prédio vizinho. Segundo Gomes,² quando o preceito legal se inspira na coexistência do direito de propriedade é gratuito, podendo ser exercido sem contraprestação, mas quando deriva da supremacia do interesse público será oneroso, devendo seu exercício ficar condicionado ao pagamento de indenização ao titular atingido.

Os principais preceitos relativos ao direito de vizinhança encontram-se nos arts. 1.277 a 1.313 do CC/02.

1.1 Do uso nocivo da propriedade

O uso nocivo ou anormal da propriedade está disciplinado no art. 1.277 do CC/02, segundo o qual o proprietário ou possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde de seus moradores, provocadas pela utilização de propriedade vizinha. Essa análise deverá considerar a natureza da utilização, a localização do prédio, os limites ordinários de tolerância dos moradores e vizinhos, especialmente em face do código municipal de posturas e das normas urbanísticas. Um imóvel residencial, por exemplo, não poderá ser utilizado para fins comerciais se provocar transtornos aos seus vizinhos, ou ser utilizado para criação de animais, causando mau cheiro e riscos à saúde da vizinhança.

A regra, portanto, é a normalidade na utilização do imóvel, sem danos ou incômodos aos vizinhos; a exceção é o uso anormal. O uso normal é aquele compatível com a saúde, segurança e sossego dos moradores vizinhos. Contudo, nem todo uso anormal, danoso ou incômodo, é vedado, sendo defeso apenas os que importem em abuso do direito de propriedade pela prática de atos ilegais ou excessivos. A aferição da normalidade no uso da propriedade somente é possível mediante o caso concreto, com a apreciação dos fatos e circunstâncias que envolvam cada situação. O problema encontra-se em dimensionar o limite entre o uso normal e anormal, qual o nível de tolerância razoável deve ser exigido das pessoas para uma vida saudável em sociedade. A jurisprudência ao enfrentar esses desafios, segundo a obra de De Farias e Rosenthal,³ tem se posicionado segundo três modos distintos:

² GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19.ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

³ DE FARIAS, C. C.; ROSENTHAL, N. **Direitos reais**. 5.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

- a) caso o uso normal provoque incômodos normais não cabe nenhum direito ao prejudicado;
- b) caso o uso normal resulte em incômodos anormais, mas socialmente necessários, caberá indenização ao prejudicado;
- c) por fim, o uso anormal que cause danos anormais, sem justificação social, permite ao prejudicado a exigência da sua cessação.

1.2 Das árvores limítrofes

As relações de vizinhança envolvendo as árvores limítrofes estão disciplinadas no CC/02 do art. 1.282 ao 1.284, dispondo sobre a propriedade das árvores e frutos. De forma simplificada, as regras compreendem três fatos principais:

a) a árvore que tiver o seu tronco na linha divisória pertencerá, por presunção legal, a ambos os proprietários vizinhos, em condomínio necessário. Nessa hipótese, pouco importa qual proporção da árvore, seus ramos e raízes ocupa cada imóvel, ela e os respectivos frutos serão co-propriedade dos confinantes. Os encargos dela advindos também deverão ser repartidos, não podendo nenhum proprietário cortá-la ou arrancá-la sem o consentimento do outro;

b) os frutos de árvore localizada em um imóvel que caírem naturalmente no terreno vizinho pertencerão ao seu proprietário. Trata-se de exceção ao princípio de que "o acessório segue o principal" que objetiva evitar conflitos entre os vizinhos. Esses conflitos surgiriam, principalmente, da necessidade de adentrar no terreno lindeiro para apanhar os frutos. Além disso, é inegável que a queda dos frutos causa inconvenientes ao vizinho, sendo justo que o mesmo seja recompensado pelo direito de aproveitar os frutos caídos no seu terreno;

c) No que diz respeito aos ramos e raízes, a regra possibilita o corte no plano vertical divisório, independentemente de aviso prévio ou qualquer outra formalidade, pelo dono do terreno lindeiro por elas ocupado. Trata-se de hipótese excepcional, na qual o ordenamento jurídico autoriza a autoexecutoriedade de obrigação de fazer, dispensando a intervenção judicial em questão da pequena monta envolvida.⁴ Não há necessidade da ocorrência de prejuízo ao confinante para autorizar o corte. Todavia, cabe registrar a obrigatoriedade da observância da legislação administrativa e ambiental pertinente.

⁴ DE FARIAS, C. C.; ROSENVALD, N. 2008.

1.3 Da passagem de cabos e tubulações

A passagem de cabos e tubulações está prevista nos arts. 1.286 e 1.287 do CC/02. O professor Rizzardo⁵ esclarece que essa disciplina, que veio com o novo Código Civil, teve por objetivo garantir o direito dos que executam serviços de utilidade pública, recebidos por concessão, permissão ou autorização do Poder Público e o direito dos vizinhos que precisam de parcela do subsolo ou mesmo da superfície da propriedade vizinha para encanamentos e tubulações a fim de conduzir bens de utilidade pública, como água, energia elétrica, telefonia, combustível, ou serviços de esgoto e dejeito de lixo.

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. Logicamente, caberá ao proprietário do prédio afetado a indenização correspondente às restrições impostas à plena fruição do imóvel, considerando a área efetivamente ocupada e a desvalorização da área remanescente. Enquanto não for efetivamente paga a indenização, o proprietário não será obrigado a suportar as obras em seu imóvel. O proprietário também poderá exigir que a instalação seja realizada do modo menos oneroso a sua propriedade e mais seguro possível, bem como poderá exigir a retirada para local mais conveniente do imóvel à custa de quem promoveu a colocação.

1.4 Da passagem forçada

O direito à passagem forçada é imposto pela lei em benefício de prédio natural e absolutamente encravado, que não possui saída para via pública, fonte ou porto, conforme prevê o art. 1.285 CC/02. Disso resulta que o encravamento não poderá ser imputável à ação do seu proprietário (natural) e nem pode se exigir a travessia quando existir alternativa viável (absoluta). Não se confunde com a servidão de passagem a qual independe do encravamento do imóvel, pode ser adquirida por usucapião e não se extingue com o fim do encravamento.

A lei busca garantir as condições de exploração econômica ao imóvel em atendimento ao interesse geral da sociedade. Contudo, a imposição de encargo de tal monta implica na obrigação de indenizar o proprietário, compensando o dono do imóvel no qual se estabelece a travessia.

⁵ RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

1.5 Das águas

A disciplina jurídica das águas prevista no Decreto nº 24.643/34, o denominado Código de Águas, foi parcialmente revogado pelo Código Civil de 2002 no que diz respeito aos direitos de vizinhança estabelecidos do seu art. 1.288 ao 1.296.

O desvio, utilização e modificação dos cursos de águas pluviais, correntes, riachos ou lagos é regrado, basicamente, pela topografia dos prédios. O dono ou possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não estando autorizado a realizar obras que impeçam ou restrinjam o seu fluxo normal. Todavia, poderá exigir a realização de obras no prédio superior que reduzam o impacto da passagem das águas ou impedir obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior que agravem a situação.

O morador do prédio não está obrigado a receber as águas artificialmente levadas ao prédio superior, ou ali colhidas, como no caso das obtidas por meio de equipamentos e obras, pois não resultam naturalmente do superior. Nessa hipótese, poderá exigir que se desviem ou, aceitando, reclamar indenização pelos prejuízos sofridos e pela possível desvalorização do imóvel.

De outro modo, 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. Assim, não poderá realizar obras que modifiquem prejudicialmente a condição natural do prédio inferior, por exemplo, realizando dreno que cause alagamento no terreno vizinho ou canalização que retire seu acesso as águas remanescentes.

O proprietário tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio, desde que não importem em cerceamento a seus vizinhos. Contudo, se as águas represadas invadirem prédio alheio, será indenizado o seu proprietário pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido, bem como dos danos que advenham da infiltração ou irrupção das águas ou da deterioração das obras destinadas a canalizá-las.

No mesmo sentido, o possuidor do imóvel superior não poderá poluir as águas destinadas aos imóveis inferiores, devendo recuperar as que poluir e ressarcir os danos sofridos pelos seus vizinhos.

Hipótese pertinente a esse estudo diz respeito à construção de canais, através de prédios alheios, para receber as águas a que tenha direito e indispensáveis ao atendimento das suas necessidades, disciplinado do art. 1.293 ao 1.296 do CC/02. Tal previsão se assemelha à passagem de cabos e tubulações.

O proprietário, por exemplo, poderá edificar canais sobre o terreno alheio para receber as águas indispensáveis as suas atividades agrícolas ou industriais. O vizinho não poderá impedir a efetivação da obra, mas poderá exigir que a canalização seja subterrânea e utilize as melhores técnicas disponíveis, de forma a evitar maiores danos a sua propriedade, e terá direito à indenização pelo uso do seu terreno e por potenciais danos que eventuais falhas no aqueduto possam causar ao imóvel.

1.6 Da natureza jurídica dos direitos de vizinhança

A doutrina sobre a natureza jurídica dos direitos de vizinhança foi fortemente influenciada pelo Código de Napoleão, que a considerava uma servidão legal. Os adeptos dessa corrente argumentam que os ônus que oneram a propriedade são gravados em razão do prédio vizinho. Todavia, a prosperar tal posição, necessariamente, todos os prédios estariam sob o regime da servidão, pois o direito de vizinhança se impõe no interesse geral e importa em reciprocidade entre os imóveis. Nesse sentido, por exemplo, Dantas ⁶ leciona tratarem-se de direitos reais inominados.

A maioria dos doutrinadores, no entanto, atualmente, defendem a natureza jurídica de obrigações *propter rem*. Como esclarece De Farias; Rosenthal ⁷ a principal característica de tais obrigações é o fato da determinação indireta dos sujeitos, pois o dever não incide imediatamente sobre A ou B, mas a qualquer um que se vincule a uma situação jurídica de titularidade de direito real ou parcelas dominiais (v.g. usufrutuário) ou mesmo, a quem exerça um poder fático sobre a coisa (possuidor).

A dificuldade de classificação dos casos concretos relacionados ao direito de vizinhança nas categorias doutrinárias reforça a opinião de Gomes ⁸ para quem alguns direitos de vizinhança têm natureza pessoal e outros, real.

A título exemplificativo, como enquadrar a passagem forçada relativa ao direito de vizinhança? Ao exigir a passagem de canalização pelo terreno vizinho, mediante indenização, como única forma de ter acesso à fonte de abastecimento de água, o proprietário não exerce servidão, pois não há acordo de vontades, mas determinação legal proveniente de direito de vizinhança. Como observam De Farias; Rosenthal:

⁶ DANTAS, Francisco Clementino de San Tiago. **O conflito de vizinhança e sua composição**. 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972.

⁷ DE FARIAS, C. C.; ROSENVALD, N. 2008.

⁸ GOMES, Orlando. 2008.

Os direitos de vizinhança onerosos se aproximam das servidões, não pelo fato de se constituírem em novas espécies de direitos reais, mas pela imposição do ordenamento de deveres cooperativos de um vizinho ao atendimento de necessidades de outro morador. A propriedade de uma pessoa passa a servir aos interesses de outra, que dela poderá extrair necessidades.⁹

Ora, os direitos de vizinhança como a passagem forçada ou a passagem de cabos e tubulações que são exigíveis por previsão legal e exigem o pagamento de indenização ao vizinho atingido pela restrição não podem alcançar os futuros adquirentes sem a efetiva publicidade produzida pela registro do gravame no ofício imobiliário competente, sob pena de prejudicar o adquirente de boa fé, que acertou o preço do bem sem o pleno conhecimento dos seus atributos e condições.

2 Das servidões

Anteriormente à diferenciação entre os institutos do direito de vizinhança e da servidão, importante realizar uma breve exposição sobre o segundo.

Sucintamente, a servidão constitui-se um direito real de gozo ou fruição sobre a coisa alheia imóvel, pelo qual a coisa dominante (*res dominans*) sujeita a coisa serviente (*res serviens*) a prestar uma utilidade a si inerente.

Segundo Di Pietro,¹⁰ são princípios que regem a servidão a perpetuidade; a indivisibilidade; o uso moderado; a não presunção e o de que *nulli res sua servit*, ou seja, a servidão não se institui sobre coisa própria.

2.1 Da servidão civil e administrativa

As servidões administrativas não se confundem com as servidões civis ou prediais. Enquanto nas primeiras, a coisa dominante é o serviço público e a coisa serviente é o bem afetado a sua realização, nas servidões prediais a relação se estabelece entre dois prédios, sendo as restrições constituídas sobre um a favor de outro. Na lição de Di Pietro:

Servidão administrativa é o direito real de gozo, de natureza pública, instituído sobre imóvel de propriedade alheia, com base em lei, por entidade pública ou por seus delegados, em favor de um serviço público ou de um bem afetado a fim de utilidade pública.¹¹

⁹ DE FARIAS, C. C.; ROSENVALD, N. 2008. p.441.

¹⁰ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella de. 2001.

¹¹ DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella de. 2001. p.143.

Ainda segundo Di Pietro, a servidão administrativa, por se submeter ao regime jurídico de direito público, constitui-se uma prerrogativa da Administração Pública, a qual agirá com o poder de império que lhe permite onerar a propriedade privada com um direito real de natureza pública, sem obter previamente o consentimento do particular ou título expedido pelo Judiciário, sob o fundamento da supremacia do interesse público sobre o privado. As servidões administrativas constituem-se, via de regra, diretamente da lei, por acordo de vontade ou por sentença judicial.

Nas servidões civis, por sua vez, ao contrário da administrativa, há um prédio dominante, um imóvel se coloca a serviço de outro e não a serviço de uma utilidade pública como na servidão administrativa. Nas instalações de redes elétricas ou redes de água e/ou esgoto em terrenos particulares, a limitação ao uso e gozo da propriedade ocorre em razão do serviço público e não de outro imóvel, configurando uma servidão administrativa. De outra forma, a abertura de janela em parede própria ou na do vizinho para obtenção de luz tem por objetivo proporcionar uma utilidade essencial ao prédio dominante gravando o serviente, caracterizando uma servidão civil.

Sendo um direito real, a servidão adere à coisa, apresentando-se como um ônus que acompanha o prédio serviente em favor do dominante. Logo, a servidão serve à coisa e não ao dono, restringindo a liberdade natural da coisa, por isso é um direito real, ao passo que a obrigação restringe a liberdade natural da pessoa. De forma que, no que concerne à servidão predial autorizada em proveito de imóvel, não poderá ela ter por objeto vantagens alheias às necessidades desse mesmo imóvel.¹²

As servidões prediais, portanto, são ônus impostos a um prédio serviente em favor de outro, o dominante, constituídos pela perda ou tolerância do exercício de alguns dos direitos inerentes à propriedade do imóvel serviente pelo outro.

3 Da diferenciação entre os institutos

Segundo Meirelles,¹³ as restrições de vizinhança não são servidões prediais ou administrativas, como erroneamente referem alguns autores e julgados menos afeitos à técnica jurídica. Enquanto as servidões prediais são direitos reais sobre coisa alheia, as restri-

¹² DINIZ, Maria Helena. 1996. p.327. v. 4

¹³ MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de construir**. 4.ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1983.

ções de vizinhança são direitos pessoais exercitáveis entre vizinhos, sem qualquer vinculação direta com a propriedade alheia.

Não se confundem tais servidões com o direito de vizinhança (inadequadamente designado de “servidão legal”), pois: o direito de vizinhança é criado por lei, para dirimir contendas entre vizinhos; as servidões prediais decorrem de lei ou de convenção, consistindo em encargos que um prédio sofre em favor de outro, para o melhor aproveitamento ou utilização do prédio beneficiado.¹⁴

Exemplo ilustrativo da diferença entre servidão administrativa e direito de vizinhança pode ser dado pela passagem forçada de aqueduto ou eletroduto. A passagem forçada que objetive viabilizar o fornecimento de serviço público gravando imóvel de propriedade de propriedade alheia para beneficiar uma coletividade indeterminada de usuários caracteriza a servidão administrativa. Todavia, caso a passagem tenha por finalidade permitir o acesso ao serviço por um ou mais usuários determinados, como no imóvel que necessita da passagem pelo imóvel lindeiro para ter acesso à rede de água ou luz, estaremos diante de um típico caso de direito de vizinhança, pois o fundamento jurídico para constituição da obrigação de passagem não se constitui em favor do serviço público, mas do particular, do vizinho.

As servidões também não se confundem com as limitações administrativas. A restrição em prol de um interesse público genérico e abstrato importa em restrição administrativa e não servidão. A proteção ao meio ambiente ou ao patrimônio histórico e artístico que limite o uso e o gozo da propriedade, por exemplo, importa em limitação administrativa e não servidão. Nesta inexistente um prédio dominante ou um interesse ou serviço público corporificado a usufruir a utilidade prestada.

A limitação administrativa é uma restrição pessoal, geral e gratuita, imposta genericamente pelo Poder Público ao exercício de direitos individuais, em benefício da coletividade; a servidão administrativa é um ônus real de uso, imposto especificamente pela Administração a determinados imóveis particulares, para possibilitar a realização de obras e serviços públicos. Assim, a restrição à edificação além de certa altura é uma limitação administrativa ao direito de construir, ao passo que a obrigação de suportar a passagem de fios de energia elétrica sobre determinadas propriedades privadas, como serviço público, é uma servidão administrativa, porque onera diretamente os imóveis particulares com

¹⁴ DINIZ, Maria Helena. 1996. p.326.

uma serventia pública. A limitação administrativa impõe uma obrigação de não fazer; enquanto que a servidão administrativa impõe um ônus de suportar que se faça. Aquela incide sobre o proprietário (obrigação pessoal); esta incide sobre a propriedade (ônus real).¹⁵

Por essa razão, o Tombamento de prédio histórico ou a reserva legal nas propriedades rurais não são servidões, pois a restrição é imposta em benefício do interesse público, seja a proteção ao patrimônio histórico, seja ao meio ambiente, sem a existência de uma coisa dominante. Por outro lado, as limitações administrativas não abrangem os direitos de vizinhança. As primeiras são normas de ordem pública, estabelecidas em favor da coletividade, como as de interesse urbanístico e ambiental, portanto não sujeitas a transação ou renúncia. Os direitos de vizinhança são normas de ordem privada, regulando relações entre particulares, visando a compor conflitos interindividuais, entre vizinhos. Assim, as relações jurídicas provenientes do direito de vizinhança comportam a transação e renúncia do direito pelos particulares ao contrário das limitações administrativas de ordem pública.

4 O registro dos direitos de vizinhança

Firmados os conceitos e as devidas distinções entre os institutos, resta analisar as implicações dos direitos de vizinhança no registro imobiliário. O Código Civil prevê hipóteses nas quais o exercício do direito de vizinhança é condicionado à indenização. São os chamados direitos de vizinhança onerosos, a exemplo dos previstos no art. 1.285, 1.286 e 1.293 do CC/02.

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.

[...]

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.

[...]

Art. 1.293. É permitido a quem quer que seja, mediante prévia indenização aos proprietários prejudi-

¹⁵ MEIRELLES, Hely Lopes. *Direito administrativo brasileiro*. 20.ed. São Paulo: Malheiros, 1995. p.532.

cados, 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.

Para Dantas¹⁶, os direitos de vizinhança são informados por dois princípios: o primeiro que visa a equilibrar o exercício dos direitos de propriedade vizinhos, e um segundo que impõe certos ônus excepcionais a um imóvel, em benefício de outro, em razão do interesse público. Os direitos de vizinhança originados do primeiro princípio seriam encargos ordinários da propriedade, e, por isso mesmo, gratuitos. Os constituídos com fundamento no segundo, fundados no princípio da supremacia do interesse público, são onerosos por imporem ao proprietário uma verdadeira expropriação parcial, gerando o dever de indenização.

Dantas Júnior¹⁷ considera que essas restrições pactuadas entre vizinhos, importando obrigações de não fazer sobre imóveis, quando levadas ao fôlio real, criam uma servidão e têm eficácia contra terceiros.

Dito de modo ainda mais claro: se os vizinhos ajustam, por meio de instrumento escrito, uma restrição referente aos respectivos imóveis, tem-se aí uma obrigação de não fazer. No entanto, se esse instrumento que entre ambos foi firmado for levado para registro junto à matrícula do imóvel, no cartório do registro de imobiliário, tem-se agora não mais uma simples obrigação de não fazer, mas sim uma servidão, sendo certo que embora o conteúdo de ambas seja o mesmo, a eficácia quanto a terceiros, certamente, não o é.¹⁸

Embora discorde da posição do autor ao classificar o direito de vizinhança levado ao registro enquanto servidão, essa parece ser a posição adotada majoritariamente pela prática registral como forma de garantir a publicidade plena, resguardando a eficácia perante terceiros. De Farias e Rosenvald¹⁹ ressaltam que os direitos de vizinhança são criados por lei e inerentes ao próprio direito de propriedade com objetivo que assegurar a convivência harmônica entre os vizinhos, enquanto a servidão resulta de ato complexo, iniciado por um negócio jurídico que objetiva aumentar a utilida-

¹⁶ DANTAS, Francisco Clementino de San Tiago. 1972.

¹⁷ DANTAS JÚNIOR, Aldemiro Rezende. **O direito de vizinhança**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

¹⁸ DANTAS JÚNIOR, Aldemiro Rezende. 2007. p.341.

¹⁹ DE FARIAS, C. C.; ROSENVALD, N. 1972.

de de um prédio em detrimento de outro, com obrigatório registro no ofício imobiliário. Desse fato, concluem os autores, surgiria o equívoco de se adotar a expressão servidão legal em similitude aos direitos de vizinhança.

Essa parece ser a posição de Dantas:

Não pensamos chegar ao extremo de afirmar que a unidade conceitual a que o nosso Código Civil reduziu as normas de vizinhança seja ilusória, e que, sob a aparência da homogeneidade, ali convivam direitos de natureza diferente, alguns dos quais qualificáveis como verdadeiras servidões.

Esta última observação, sobretudo, teria o efeito funesto, e por nós de nenhum modo desejado, de tentar admitir no direito brasileiro, por via interpretativa, aquilo que sempre repugnou às suas tradições e à instituição legislativa: a figura das servidões legais.²⁰

E conclui o renomado doutrinador:

Mas é inegável que, entre os direitos de vizinhança, alguns são consubstanciais ao domínio, plasmam-se com ele, e correspondem a restrições que não diminuem ao vizinho aquela extensão de poderes que, como proprietário, lhe assiste sobre o seu prédio; enquanto outros são melhoramentos ou acréscimos, e têm, quer para o beneficiário das vantagens, quer para o portador dos encargos, todas as aparências de servidão.²¹

Pontes de Miranda adota a seguinte posição:

Sempre que não sejam objeto de regras de direito público, os direitos de vizinhança podem ser restringidos ou excluídos pela vontade dos interessados, ou por estipulação a favor de terceiro. Se não se obedeceu às regras de criação de direitos reais, a eficácia de tais negócios é só entre os figurantes.

O sucessor do proprietário que se obrigou não pode ser constrangido a respeitar obrigação que não foi sua. A fortiori, o proprietário sucessor ou possuidor, se a obrigação foi assumida pelo não proprietário (e.g., o inquilino). Se o negócio jurídico se fez com todas as exigências, inclusive as do registro, é de servidão predial que se trata; e têm de respeitá-la os sucessores do prédio dominante. Se houve, segundo a lei, registro, para efeitos quanto a terceiros, essa eficácia se opera a despeito de não ser real o direito.²²

²⁰ DANTAS, Francisco Clementino de San Tiago. 1972.

²¹ DANTAS, Francisco Clementino de San Tiago. 1972. p.251.

²² PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de direito privado*. Rio de Janeiro: Editora Borsó, 1962. p.296. v. XIII.

Aceita a distinção entre os direitos de vizinhança onerosos e as servidões prediais, é consequência lógica a obrigatoriedade da sua transcrição no Registro de Imóveis. Caso contrário, a restrição legal constituída sobre o imóvel mediante indenização não obrigaria terceiros adquirentes, por não se poder presumir seu conhecimento desta limitação.

O registro dos direitos de vizinhança onerosos na matrícula, pela inexistência de um imóvel dominante, poderá inclusive ser realizado apenas na matrícula do prédio onerado. Em hipótese assemelhada, a Consolidação Normativa Notarial e Registral da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul permite, na ausência de imóvel dominante específico, que o registro da servidão de oleoduto, gasoduto, eletroduto, aqueduto e assemelhados seja efetuado apenas na matrícula do prédio serviente.

Art.404 CNRR – Nas servidões de oleoduto, gasoduto, eletroduto, aqueduto e assemelhadas, que tiverem como credor o Poder Público, órgão público ou empresa concessionária de serviço público ou afim, e nas quais não haja como dominante um imóvel específico, far-se-á apenas o registro na matrícula do imóvel serviente.

A preservação da matrícula como repositório de todos os atos e direitos que digam respeito ao imóvel, da publicidade registral e da segurança jurídica impõem o acesso dos direitos de vizinhança onerosos ao registro de imóveis. Embora a prática registral esteja albergando os direitos de vizinhança onerosos como se servidões fossem, a exemplo da posição defendida por Dantas Júnior,²³ parece-nos que a melhor interpretação e técnica jurídica possibilitam que os direitos de vizinhança onerosos tenham assento na matrícula enquanto tal.

Conclusão

As restrições à propriedade estabelecidas pelos chamados direitos de vizinhança são estabelecidas em lei com o objetivo de harmonizar a convivência entre os proprietários vizinhos, implicando limitações recíprocas, ou seja, podendo ser invocadas por qualquer titular de vizinhança, porventura prejudicado ou atingido pelo mau ou excessivo uso da propriedade vizinha.

Dessa forma, não se confundem com as servidões administrativas ou prediais, nem com as limitações administrativas. Nestas, a restrição é geral e gratuita, imposta genericamente em prol de um

²³ DANTAS JÚNIOR, Aldemiro Rezende. 2007.

interesse público abstrato, como a proteção ao meio ambiente ou do patrimônio histórico e cultural. Nas servidões administrativas, há um direito real instituído sobre o imóvel alheio em razão de uma obra ou serviço público específico e determinado. Por sua vez, nas servidões civis ou prediais a coisa dominante é um prédio que restringe o uso de outro (serviente) para seu melhor aproveitamento ou utilidade.

Em razão da proximidade conceitual entre as servidões civis e os direitos de vizinhança onerosos, estes são definidos, muitas vezes, como servidões legais, tendo acesso ao registro de imóveis como se servidões fossem. Defende-se ainda que o direito de vizinhança oneroso, pactuado entre as partes, trata-se de obrigação pessoal, a qual somente se transforma em direito real com a transcrição no fólio real a partir da qual terá eficácia *erga omnes*.

A indiscutível diferenciação entre os institutos merece adequação pelo registro imobiliário, visando a garantir a plena publicidade e a segurança jurídica nos negócios que envolvam estes imóveis. Dessa forma, embora se possa discordar que os direitos de vizinhança possuam natureza jurídica de servidão quando levados, ou não, a registro, não se pode negar seu acesso à proteção do ofício imobiliário. A garantia resultante da publicidade registral, que assegura a ciência da verdadeira situação do imóvel, não pode ser negada pelo sistema imobiliário registral ao adquirente de boa-fé, sob pena de contrariar frontalmente ao espírito da lei.

Referências

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil. Brasília, 1988.** Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 01.10.2008.

_____. **Lei dos registros públicos:** Lei 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 01.10.2008.

_____. **Novo Código Civil:** Lei nº 10.406 de 10 de janeiro de 2002. São Paulo: Atlas, 2003.

CARVALHO, Afrânio de. **Registro de imóveis:** comentários ao sistema de registro. Rio de Janeiro: Forense, 1976.

CENEVIVA, Walter. **Lei dos registros públicos comentada.** 18. ed. atual. Até 31 de maio de 2007. São Paulo: Saraiva, 2008.

DANTAS, Francisco Clementino de San Tiago. **O conflito de vizinhança e sua composição.** 2.ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972.

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

DE FARIAS, C. C.; ROSENVALD, N. **Direitos reais.** 5.ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2008.

- DI PIETRO, Maria Sylvia Zanella de. **Curso de direito administrativo**. 13.ed. São Paulo: Atlas, 2001.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. 12.ed. São Paulo: Saraiva, 1996. v.4.
- GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19.ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008.
- _____. **Sistemas de registros de imóveis**. 5.ed. São Paulo: Saraiva, 2004.
- MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito administrativo brasileiro**. 20.ed. São Paulo: Malheiros, 1995.
- _____. **Direito de construir**. 4.ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1983.
- _____. **Direito municipal brasileiro**. 9.ed. São Paulo: Malheiros, 1997.
- MELO JR, Regnoberto Marques de. **Lei de registros públicos comentada**. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2003.
- MORAES, Alexandre de. **Direito constitucional**. 10.ed. São Paulo: Atlas, 2001.
- NETO, Michel Cutait. **Direitos de Vizinhança**. São Paulo: Led, 2000.
- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. **Tratado de direito privado**. Rio de Janeiro: Borsóï, 1962. v. XIII.
- RIO GRANDE DO SUL. **Consolidação normativa notarial e registral da Corregedoria Geral de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul**. Disponível em: <www.tj.rs.gov.br>. Acesso em: 15.09.2007.
- RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas**. 3.ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.
- WALD, Arnaldo. **Curso de direito civil brasileiro: Direito das coisas**. 10. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1995.