

# ÁRVORES LIMÍTROFES DE PROPRIEDADE CONFRONTANTE E O DIREITO DE VIZINHANÇA

Valéria Silva Galdino \*

## Resumo

O estudo em questão faz uma abordagem de caráter jurídico, relacionando o plantio de árvores e o direito de vizinhança. O plantio de árvores de grande porte na divisa de propriedades tem gerado muitos conflitos de vizinhança. As controvérsias nessa área possuem matizes variados e são contempladas na lei sob a designação genérica de “mau uso da propriedade”. Como lidar com tais casos?

## Abstract

This study makes a boarding of juridical character, relating the plantation of trees and the right of neighborhood. The plantation of big trees in the boundry of properties has generated many neighborhood contest. The controuversies in that area have varied shades and are contemplated in the law under the generic designation of “bad use of the property”. How can one manage such cases?

## Introdução

### 1. Direito brasileiro

O direito de propriedade apresenta dois

aspectos fundamentais:

a) o aspecto interno: a faculdade que o proprietário tem de promover sobre a coisa móvel ou imóvel, objeto do seu direito, qualquer atividade lícita;

b) o aspecto externo: a faculdade concedida ao titular de repelir os atos de terceiros, capazes, ou de restringir as vantagens que a coisa proporciona ou de prejudicá-la.

Situando-se os imóveis um ao lado do outro, os diversos atos do simples uso que um proprietário faz do seu imóvel vão repercutir no imóvel vizinho. E quando esses atos forem exacerbados, o uso que um proprietário faz do seu imóvel se tornar nocivo ao seu vizinho, ameaçando a sua segurança, caracterizando-se mau uso da propriedade.

Discorrendo sobre o tema do *uso nocivo da propriedade*, observa Carvalho Santos que:

*O direito de propriedade compreende o jus utendi e o abutendi, logo esse direito não é absoluto, não podendo ser exercido sem restrições porque, de acordo com as conquistas do direito moderno, não há direitos absolutos na comunhão*

\* Doutoranda em Direito Civil. Docente da UNIPAR

*social, só podendo o direito de um se estender até onde começa o direito do outro.*<sup>1</sup>

O critério do *uso normal* significa que o titular de um direito de propriedade deve-se utilizar dela, sem ultrapassar a barreira do natural, do justo, do adequado.

A plantação de árvores de grande porte na divisa de propriedade tem gerado muitos conflitos de vizinhança, em decorrência, ora de enraizamento que abala a estrutura, ora da inclinação do tronco ou da copa, podendo, a qualquer momento, desprender galhos decorrentes dos ramos ou do entupimento ou vedação das bocas dos condutores de água, com penetração de água na laje da cobertura, fazendo cair as folhas das árvores no telhado da casa dos confrontantes. Na área rural, há o problema do sombreamento produzido pelas árvores na produção de culturas, como o milho, soja, algodão, etc., que necessitam de muita luz e cuja produção fica afetada por algumas horas diárias de sombra.

As árvores frondosas, além de prejudicarem a produção dessas culturas com o sombreamento de suas copas, concorrem com suas extensas raízes para o sugamento de nutrientes que todo vegetal retira da terra, pois elas também alimentam-se dos fertilizantes, naturais ou não, prejudicando a nutrição das culturas vizinhas e acarretando prejuízos econômicos aos proprietários das terras.

Todos esses atos se inserem entre aqueles contemplados na lei sob a designação genérica *mau uso da propriedade*.

Nem sempre o direito das árvores, previsto no art. 588 do CCB, se apresenta como solução justa e adequada para todas as controvérsias.

Segundo Orlando Gomes: (...) *para haver conflito de vizinhança, é preciso que um ato do proprietário de um prédio ou o estado em que o*

*mantém, repercuta no prédio vizinho, causando ao seu morador prejuízo ou incômodo.*<sup>2</sup>

De acordo com o ensinamento de San Tiago Dantas:

*Para que haja conflito de vizinhança, é sempre necessário que um ato praticado pelo possuidor de um prédio, ou estado de coisa por ele mantido, vai exercer os seus efeitos sobre o imóvel vizinho, causando prejuízo ao próprio imóvel ou incômodo ao morador. Essa interferência, essa repercussão **in alieno**, é o elemento fundamental ao conflito.*<sup>3</sup>

O critério do uso normal foi adotado pelo Código Civil Brasileiro através do artigo 554, para solucionar os conflitos de vizinhança.

A teoria do uso normal da coisa própria foi sistematizada por Jhering, recebendo subsídios ulteriores de Ripert e de Planiol. Jhering procurou diferenciar as imissões lícitas das ilícitas, apoiando-se na idéia de que o exercício do direito de propriedade não deve exceder às necessidades normais da vida cotidiana. Substituiu o conceito de imissão pelo de interferência por achar que o mesmo era insuficiente. Qualquer interferência será proibida, se causar prejuízo à pessoa ou à coisa ou, ainda, incômodo à pessoa. Quando os atos praticados pelo vizinho forem tolerados pela média das pessoas, haverá uso normal da propriedade.

Resume Jhering sua doutrina nos seguintes termos: *Ninguém pode tolerar da parte de seus vizinhos ataques indiretos que causem prejuízos à pessoa ou à coisa, ou que aborreçam à pessoa por exceder à medida ordinária daquilo que suportável.*<sup>4</sup>

<sup>1</sup> J.M. CARVALHO SANTOS. Código Civil Brasileiro Interpretado, v. VIII, p. 07.

<sup>2</sup> ORLANDO GOMES. Direito Reais. p. 181.

<sup>3</sup> SAN TIAGO DANTAS. O Conflito de Vizinhança e sua Composição, p. 21.

<sup>4</sup> FABIO MARIA DE MATTIA. Posse e Propriedade ( Coordenador Yussef Said Cahali), p. 345.

San Tiago Dantas, ao fazer observações à reformulação de Jhering, afirma:

*A receptividade normal não pode deixar de ser – e realmente, assim que a concebem os seus criadores – um critério – limite de tolerabilidade. Os prejuízos sobre o vizinho por causa do uso legítimo da propriedade alheia não podem ir além daquele ponto-limite; em outras palavras: as interferências prejudiciais do vizinho devem cessar lá onde eles ultrapassam a receptividade ordinária dos prédios incomodados.*

*A receptividade normal ou média pode ser o ponto-limite de suportabilidade das interferências do vizinho em nosso prédio. Não podemos pretender suportar menos do que a média, ainda que a nossa suscetibilidade seja maior. Mas podemos ser obrigados a suportar mais do que a média, desde que fique concretamente provado que as interferências em causa não nos trazem prejuízos.*<sup>5</sup>

O art. 554 do Código Civil Brasileiro, uma regra geral que transfere ao juiz o poder de medir o uso foi normal ou não, quer dizer, se o proprietário ou possuidor se excedeu ou não nos limites do exercício regular de seu direito.

A ocorrência de mau uso ou não da propriedade deve, assim, ser examinada em função da normalidade ou anormalidade dessa utilização. Sempre que sejam ultrapassados tais limites, há uso nocivo, pois as restrições excepcionais impostas visam assegurar a boa convivência social, que o legislador teve por fim resguardar (RTs 439/94; 446/230; 470/106 e 472/73, etc.).

Sempre que os limites normais forem ultrapassados, configura-se o uso nocivo da

propriedade, pois as restrições impostas pelo legislador visam resguardar a boa convivência social.

Quando for constatado o uso nocivo da propriedade, cabe ao vizinho prejudicado, seja de proprietário ou inquilino, intentar ação cominatória, a fim de impedir que continue a ofensa à sua segurança, sossego e saúde (art. 275, II, d, g, f do CPC).

Segundo Hely Lopes Meirelles:

*É lamentável a supressão da ação cominatória como procedimento especial autônomo, que tão bons resultados produziu na vigência do Código anterior que bem lhe definia os seus objetivos e a tramitação processual. Agora, o pedido cominatório, enxertado em qualquer ação sem procedimento específico e sem indicação precisa dos casos de seu cabimento.*

*Ficamos, assim, somente com o Código Civil a declarar genericamente que o proprietário ou o inquilino de um prédio tem o direito de impedir que o mau uso da propriedade vizinha possa prejudicar a segurança, o sossego e a saúde da vizinhança, que se assenta materialmente, o pedido cominatório, para a prática ou abstenção de ato ou fato prejudicial ao postulante que tanto pode ser o proprietário como o simples ocupante do imóvel prejudicado.*

*O objeto específico da cominatória, a prestação ou abstenção de fato ou ato sob sanção, é admissível pelo novo Código o pedido de perdas e danos na mesma ação, desde que os prejuízos resultem do ato ou fato em apuração no processo.*<sup>6</sup>

Washington de Barros Monteiro indica-nos a abrangência do art. 554, explicando o conteúdo das

<sup>5</sup> SAN TIAGO DANTAS. Op. cit., pp. 178-9.

<sup>6</sup> HELY LOPES MEIRELLES – Direito de Construir, pgs. 317 e 318.

expressões “segurança”, “sossego”, e “saúde”:

*São ofensas à segurança pessoal, ou os bens, todos os atos que possam comprometer a estabilidade e a solidez do prédio, bem como a incolumidade de seus habitantes; são ofensas ao sossego, ruídos exagerados que perturbam ou molestem a tranqüilidade dos moradores, como gritarias e desordem, diversões espalhafatosas, bailes perturbadores, artes rumorosas, barulho ensurdecedor de indústria vizinha, emprego de alto-falantes de grande potência nas proximidades de casas residenciais para transmissões de programas radiofônicos e, finalmente, constituem ofensa à saúde as emanações de gases tóxicos, as exalações fétidas, a presença de substâncias putrescíveis ou de águas estagnadas e o funcionamento de estábulos ou de matadouros.*<sup>7</sup>

Quando um proprietário ou possuidor de um determinado prédio pratica um ato ou mantém um estado de coisas que possa exceder seus efeitos sobre a propriedade vizinha, ameaçando ou produzindo prejuízo ou incômodo ao morador ou à sua propriedade, está caracterizado o “mau uso”, ou seja, o “uso anormal”.

Para Roberto de Ruggiero:

*(...)deve partir-se do conceito de que, uma vez que entre duas propriedades contíguas, o próprio fato da vizinhança crie conflitos, é uma exigência social por limites recíprocos ao exercício das faculdades pertencentes a cada um dos proprietários; não é possível o exercício do domínio, nas propriedades limítrofes pertencentes a proprietários diversos, sem que*

*um invada por qualquer modo a esfera do outro, e deve pôr isso a lei por restrições e limites para que tais invasões se contenham na medida que exige o respeito à propriedade do vizinho.*<sup>8</sup>

A jurisprudência, em diversos julgamentos, entende ser procedente a ação cominatória, objetivando o corte de árvores que ameacem a propriedade vizinha:

*Direito de Vizinhança – Eucaliptos plantados na divisa – Perigo e prejuízos – Ação procedente. Constitui uso nocivo da propriedade a plantação de eucaliptos na linha divisória, justificando-se a remoção das árvores que causem dano à propriedade vizinha. (1ª Câmara Civil do TJ/SC, 27.04.78, RT 518/187).*

*Direito de vizinhança – mau uso da propriedade – Plantação de árvores de grande porte na faixa divisória dos terrenos, explorados economicamente pelos vizinhos – Prejuízos decorrentes do sombreamento e empobrecimento dos nutrientes – Cominatória procedente condenados os réus a erradicarem as árvores. (8ª Câmara do 1º TACív/SP, 05.04.73, TJACSP 81/67 e RT 573/143).*

O art. 558 do CC preceitua que: *As raízes das árvores que ultrapassarem a extrema do prédio, poderão ser cortadas até o plano vertical divisório pelo proprietário do terreno invadido.*

Trata-se, como diz Cunha Gonçalves: *(...)de caso de justiça privada. O dono das árvores acha-se obrigado a cortá-las, se elas estão a prejudicar a propriedade vizinha e não existir outro meio de evitar a continuação do dano.*<sup>9</sup>

<sup>7</sup> WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO – Curso de Direito Civil. vol. 6, p. 137 e 138.

<sup>8</sup> ROBERTO DE RUGGIERO. Instituições de Direito Civil, vol. II, p. 391.

<sup>9</sup> Apud WASHINGTON DE BARROS MONTEIRO – op. cit., p. 142.

Quando o prejuízo não cessar com o corte dos ramos das árvores, não resta opção a não ser ingressar com ação cominatória para que as árvores sejam cortadas.

Não se deve levar em consideração o argumento de alguns julgadores de que as árvores são preexistentes à construção, haja vista que os prejuízos que elas ocasionam são maiores do que os benefícios que proporcionam.

O CCB não adotou a teoria da “preocupação”, formulada por Demolombe. Segundo San Tiago Dantas:

*É admissível que em alguns casos a anterioridade de ocupação seja levada em consideração por um juiz, no medir a tolerância que certo vizinho deve ter em relação ao incômodo de que se queixa. Mas daí a fazer a anterioridade um título, fundado no qual um proprietário impõe aos ocupantes posteriores a sua atividade prejudicial, vai uma grande distância tanto teórica como prática.<sup>10</sup>*

## 2. Direito comparado

Segundo o autor espanhol Domenico Barbero, Código Civil Italiano trata com minúcias a distância em que as árvores devem estar da divisa da propriedade vizinha.

*En cuanto a las distancias que deben guardarse para el mantenimiento de árboles en la proximidad del confin, hay que distinguir, ante todo, varias especies de árboles. Al objeto, el código distingue tres categorías principales y prevé algunos casos particulares.*

*Árboles de alto fuste, es decir, aquellos*

*cuyo tronco, simple o dividido en ramos, se eleva a altura considerable, como nogales, castanos, hayas, pinos, cipreses, almos, lamos, plátanos y similares (enumeración demostrativa): en cuanto a ellos la distancia es de tres metros desde el confin, medidos desde la base exterior del tronco en el tiempo de la plantación.*

*Árboles de medio fuste, es decir, aquellos cuyo tronco, que se eleva a altura no superior a tres metros, se difunde en ramos: en cuanto a ellos la distancia es de metro e medio medida, como antes se há dicho.*

*Árboles de bajo fuste, no definidos conceptualmente, pero señalados, ejemplificativamente, a saber, vides, arbustos setos vivos, frutales de latura no superior a dos metros e medio: distancia de medio metro como se há dicho.*

*Pero, en cuanto a estos árboles, la distancia de medio metro se eleva a un metro se trata de setos de aliso, castano ou otras plantas similares, que se cortan periódicamente cerca del tronco; a dos metros en cuanto a los setos de acacia falsa.*

*Si existe sobre el confin un muro divisorio propio o común, com tal de que las plantas a mantengan a una altura que no rebasa la altura del muro, no hay prescrita distancia alguna.*

*Las mismas reglas valen para las conservación de árboles nacidos o plantados en los bosques sobre los confines com terrenos nos boscosos, o a lo largo de las calles o de las orillas de canales de propiedad privada.*

*Pero en todo caso, antes que las distancias establecidas desde el confin deben observarse las distancias establecidas por los reglamentos (ejemplo: R.D. de 8 del diciembre de 1933, no 1740, art. 1, no 13); y en defecto del reglamentos, por los usos locales (arts. 892*

<sup>10</sup> SAN TIAGO DANTAS – op. cit., p. 13 e ss.

y 893); *selo en defecto de reglamentos y de usos se acudir al código.*

*Por lo demás, observadas o no las distancias, cuando las ramas de un árbol se extienden sobre el fundo del vecino, éste puede, en cualquier tiempo, es decir, sin límites de prescripción, construir al propietario a cortaldas, y puede él mismo cortar las raíces que se introduzem en su fundo, salvo las convenciones, los reglamentos y los usos locales (art. 896, ap. 1º).*<sup>11</sup>

No direito pátrio, não existe dispositivo legal que trate da distância das árvores de acordo com seu porte.

No direito alemão, é lícito ao vizinho cortar as raízes e ramos das árvores quando o prejudiquem.

*El árbol existente en una finca pertenece al propietario de ésta incluso en cuanto los ramos, y raíces que invadam el espacio y el suelo de la finca vecina. Sin embargo, el 910 del CC, siguiendo al antiguo derecho alemán, da al vecino para que lo haga por sí, y de transcurrir semejante plazo sin resultado.*<sup>12</sup>

No direito argentino, a distância a que se deve obedecer para as plantações de árvores e arbustos está prevista nos arts. 2.628 e 2.629:

*Art. 2628. El propietario de una heredad no puede tener en ella árboles sino a distancia de tres metros de la línea divisoria con el vecino, sea la propiedad de éste predio rústico o urbano, éste o no cercado, o aunque sean ambas heredades de bosques. Arbustos no pueden tenerse sino distancia de un metro.*

*Art. 2629. Si las ramos de algunos árboles*

*se extendiesen sobre las construcciones, jardines o patios vecinos, el dueño de éstas tiene derecho para pedir que se corten en todo lo que se extendiesen en su propiedad; y si fuesen las raíces las que se extendiesen en el suelo vecino, el dueño del suelo podrá hacerlas cortar por sí mismo, aunque los árboles, en uno y outro caso están a las distancias fijadas por la ley.*

*Los artículos reproducidos corresponden a los arts. 671 y 672 del Código Civil francés, que el codificador citó en las notas de los arts. 2628 y 2629. Los artículos del Código francés, que fueron reformados por la ley del 20 de agosto de 1881, disponían, cuando fue redactado el Código:*

*Art. 671. No es permitido plantar árboles de tallo alto sino a la distancia prescrita por los reglamentos particulares actualmente existente, o por los usos constantes y reconocidos; y, en defecto de reglamentos y usos, a la distancia de dos metros e la línea separativa de los fincas por los árboles de tallo alto, y la distancia de medio metro por los otros árboles y cercados vivos.*

*Art. 672. El vecino puede exigir que los árboles y cercas plantadas a una distancia menos sean desarraigados.*

*Aquel sobre su propiedad avanzan los ramos de los árboles del vecino, puede obligarlo a cortaldas.*

*Si son las raíces que avanzan sobre su propiedad, tiene derecho de cortaldas él mismo.*<sup>13</sup>

## Conclusão

O direito de propriedade confere ao seu titular

<sup>11</sup> DOMENICO BARBERO. Sistema del derecho Privado. vol II, ps. 261 e 263.

<sup>12</sup> ENNECCERUS, KIPPY WOLF. Derecho de Cosas. p. 360.

<sup>13</sup> MANUEL ANTONIO LAQUIS. Derechos Reales, tomo IV, ps. 305 a 307.

a denominação completa da coisa, pois tem a faculdade de promover sobre ela, objeto do seu direito, qualquer atividade lícita e também de repelir os atos de terceiro, capazes ou de restringir as vantagens que a coisa lhe proporcionaria ou de prejudicá-la.

As coisas imóveis não se limitam ou se individualizam como as coisas móveis. Elas são divididas convencionalmente entre os inúmeros fragmentos do solo a que a lei empresta individualidade, enquanto a natureza estabelece uma continuidade indestrutível.

Situando-se os imóveis um ao lado do outro, os diversos atos do simples uso que um proprietário faz do seu imóvel vão repercutir no imóvel vizinho.

O direito não poderia proibir todos esses incômodos, porque a propriedade estaria economicamente aniquilada, além de ficar ferida a condição principal da plenitude do domínio, que é a faculdade de o proprietário dispor da coisa como queria.

Quando esses incômodos forem exacerbados, o uso que um proprietário faz do seu direito, colocando a sistemática da propriedade em crise, surgindo assim os chamados conflitos de vizinhança.

As interferências decorrentes do exercício de propriedade prejudiciais ao imóvel vizinho é que irão caracterizar os conflitos de vizinhança. Os direitos de vizinhança e seus respectivos deveres, que são na verdade limites ou restrições impostas ao exercício dos direitos naturalmente inerentes à propriedade, irão controlar esses conflitos.

O critério do “uso normal” utilizado pelo Código Civil Brasileiro significa que o titular de um direito de propriedade deve se utilizar dela, sem ultrapassar a barreira do natural e do justo. Quando o seu uso extrapola esses padrões, postergando-os e ofendendo o direito de outrem, caracteriza-se o mau uso.

Então, para se identificar o mau uso da propriedade, deve-se levar em conta todas as circunstâncias que cercam cada caso em particular.

## Bibliografia

01. BARBERO, Domênico. **Sistema del Derecho Privado**. Buenos Aires: Europa-América, 1967, vol. II.
02. BESSONE, Darcy. **Direitos Reais**. São Paulo: Saraiva, 1988.
03. Código de Processo Civil e Legislação em Vigor: Organização, Seleção e Notas de Theotônio Negrão, 17. ed. São Paulo: RT, 1987.
04. DANTAS, San Tiago. **O Conflito de vizinhança e sua composição**. Programa de Direito Civil III. 2. ed. Rio de Janeiro: E. A. 1939.
05. ENNECCERUS, Ludwig. **Derecho de Cosas**. Barcelona: Casa Editorial Bloch, 1971.
06. FRANÇA, R. Limongi. **Instituições de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 1988.
07. GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 4. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1973.
08. JOSSERAND, Louis. **Derecho Civil**. Buenos Aires: Europa-América Bosch, 1952, tomo I, vol. III.
09. KIPP, Theodoro. **Derecho de Cosas**. Barcelona: Casa Editorial Bosch, 1971.
10. LACQUIS, Manuel Antonio. **Derechos Reales**. Buenos Aires: Depalma, 1984, tomo IV.
11. LOPES, Miguel Maria de Serpa. **Curso de Direito Civil**. 2. ed. São Paulo: Freitas Bastos, 1954, vol. VI.
12. MATTIA, Fábio Maria de. **Direitos de Vizinhança e a Utilização de Propriedade Imóvel**. São Paulo: José Bushatsky, 1976.

13. \_\_\_\_\_. **Posse e Propriedade**. São Paulo: Saraiva, 1987.
14. MEIRELLES, Hely Lopes. **Direito de Construir**. 3. ed., São Paulo: RT, 1979.
15. MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito**. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971, tomo XIII.
16. MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**. 12. ed. São Paulo: Saraiva, 1973, vol. 6.
17. PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 4. ed., Rio de Janeiro, 1981, vol. IV.
18. RODRIGUES, Silvio. **Direito Civil**. 4. ed. São Paulo: Forense, 1973, vol. II e V.
19. RUGGIERO, Roberto de. **Instituições de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, 1958, vol. II.
20. SANTOS, J.M. de Carvalho. **Código Civil Brasileiro Interpretativo**. 13. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1981, vol. VIII.
21. SANTOS, Ulderico Pires dos. **Direito de Vizinhança**. Rio de Janeiro: Forense, 1990.
22. WOLF, Martins. **Derecho de Cosas**. Barcelona: Casa Editorial Bosch, 1971.