

1. PERDA DA PROPRIEDADE.

- A questão da perda da propriedade pode se dar de duas formas:
 - **ABSOLUTA:** Quando há perda ou perecimento do próprio objeto não havendo mais nenhum titular de qualquer direito sobre o bem. Confunde-se com a perda do próprio objeto, pois não é possível ser proprietário daquilo que não existe, exatamente porque o direito incide sobre o objeto.
 - **RELATIVA:** O bem continua existindo e a ainda está apto a ser objeto de direito de propriedade. A pessoa deixa de ser titular do direito sobre o bem, o objeto continua existindo e tendo sobre ele um direito real. O mais comum é ocorrer uma transferência, sendo que a perda da propriedade gera uma aquisição subsequente.

→ **Art. 1.275.** Além das causas consideradas neste Código, perde-se a propriedade:

→ **I** - por alienação;

→ **II** - pela renúncia;

→ **III** - por abandono;

→ **IV** - por perecimento da coisa;

→ **V** - por desapropriação.

→ **Parágrafo único.** Nos casos dos incisos I e II, os efeitos da perda da propriedade imóvel serão subordinados ao registro do título transmissivo ou do ato renunciativo no Registro de Imóveis.

➤ **HIPOTÉSES – ART. 1275:**

- Não especifica se a perda é da propriedade móvel ou imóvel. Isso deve ser observado em cada hipótese.
- As hipóteses não são fechadas, pois além dessas há outras que não estão nesse artigo como:
 - Dissolução do casamento (pois dependendo do regime de bens há partilha do patrimônio que antes pertencia a ambos, o que implica perda da propriedade);
 - Sentença;
- As formas de aquisição da propriedade também podem, na maioria dos casos, representar uma perda da propriedade em favor do adquirente:
 - Usucapião (o antigo dono perde o direito de propriedade);
 - Registro (Com a inscrição do novo dono no registro, o antigo perde a propriedade);
 - Avulsão (o dono do "pedaço de terra" perde aquela porção);
 - Plantações (O dono do acessório perde a propriedade do material empregado);
 - Construções invasoras (Em geral o construtor vira proprietário do terreno invadido);
 - Achado de Tesouro (O antigo dono, ainda que desconhecido, perde a propriedade);
 - Tradição (Aquele que entrega a coisa para transferir a propriedade);
 - Especificação (Em geral o dono do material ou o especificador perde a propriedade);
 - Mistura de Coisas (se houver má-fé, pode perder a propriedade);
 - Descoberta (Caso o dono não seja encontrado, perde a propriedade).

➤ **I) Alienação:**

- Transmissão do direito de propriedade incidente sobre um bem, se da por meio de contrato (negocio jurídico bilateral) pelo qual o titular transfere a propriedade..
- Perda Relativa da Propriedade.
- É um ato espontâneo e livre do proprietário - ato de disposição.
- A alienação gera perda da propriedade, mas ela só vai verificar na tradição do registro.
- A alienação pode ser onerosa ou gratuita.
- Poderá ser compulsória em determinadas situações (ex. arrematação de bem em leilão – apesar de a "culpa" ser dele a vontade pode não ser essa, ainda que ele não queira ele concorda com isso).
- Lembrar que a alienação em si não transfere a propriedade, pois depende de outro ato.

➤ **II) Renúncia:**

- É o negócio jurídico (ato unilateral) realizado pelo titular do direito de propriedade que, por meio da declaração expressa de vontade, manifesta o interesse de abdicar ao direito que lhe assiste.
- Perda Relativa da Propriedade.
- Não são os atos praticados pelo sujeito que demonstram, há um negócio, um ato formal que deve ser registrado.
- A renúncia pode ser em favor de alguém ou não beneficiar ninguém.
- Um exemplo de renúncia é o do herdeiro que não quer a herança e abre mão de um direito que esta vindo em seu favor. O sujeito pode direcionar a renúncia a uma outra pessoa.

➤ **III) Abandono:**

- Um sujeito manifesta de forma clara o seu interesse de não mais ser dono do bem.
- “O abandono revela-se no despojamento da coisa com o propósito de não mais ser seu proprietário”.
- Perda Relativa da Propriedade.
- Ato (unilateral) de despojamento. O sujeito abre mão em nome de quem quer que seja.
- No caso de bens móveis, o abandono pode ser fático (simplesmente se joga a coisa fora)
- No caso de bens imóveis a única maneira de abandono é a hipótese de presunção ABSOLUTA, do art. 1276, §2º.

→ **Art. 1.276.** *O imóvel urbano que o proprietário abandonar, com a intenção de não mais o conservar em seu patrimônio, e que se não encontrar na posse de outrem, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade do Município ou à do Distrito Federal, se se achar nas respectivas circunscrições.*

→ **§ 1º** *O imóvel situado na zona rural, abandonado nas mesmas circunstâncias, poderá ser arrecadado, como bem vago, e passar, três anos depois, à propriedade da União, onde quer que ele se localize.*

→ **§ 2º** *Presumir-se-á de modo absoluto a intenção a que se refere este artigo, quando, cessados os atos de posse, deixar o proprietário de satisfazer os ônus fiscais.*

➤ **Art. 1276, §§ 2º - Elementos:**

- Neste caso se o proprietário não cumpre seus ônus fiscais e não exerça os atos de posse há presunção de que o bem foi abandonado.
- Ofende o direito de propriedade pois ao mesmo tempo atende ao princípio da função social da propriedade.

➤ **IV) Perecimento da Coisa:**

- É o desaparecimento do bem, sendo certo que não incide direito de propriedade sobre o nada.
- Perda Absoluta da Propriedade.
- Assim, há a perda da coisa que deixa de existir.
- Pode ocorrer a destruição pelo próprio proprietário.
- Se o perecimento é causado por terceiro e se o ato é de má fé, há indenização.
- No bem móvel é simples visualizar o perecimento da coisa.
- No bem imóvel é mais difícil, pois ele é caracterizado pelo terreno, então mesmo com a demolição do prédio o imóvel continua existindo. Ainda assim, em alguns casos pode acontecer, desde que haja o desaparecimento da terra (o solo) seja por avanço das águas ou algum evento que venha a destruir completamente o terreno.

➤ **V) Desapropriação:**

- É a perda da propriedade decorrente de ato expropriatório do Estado que, mediante prévia e justa indenização, toma para si o bem, alegando a existência de necessidade ou utilidade pública.
- Perda Relativa da Propriedade.
- O Estado é quem determina, não podendo o proprietário negar, bastando a demonstração do interesse público.
- O proprietário pode apenas discutir a indenização. Esse procedimento é um pouco complicado, pois o Estado normalmente quer indenizar apenas o valor venal do imóvel, mas o proprietário normalmente leva em consideração o valor emocional.

2. DIREITO DE VIZINHANÇA.

- Direito de Vizinhança diz respeito às limitações ao exercício do direito de propriedade, as quais são inerentes a esse direito e que são impostas visando a boa convivência social, inspiradas na lealdade e boa-fé.
 - Trata-se de considerações vinculadas a uma convivência pacífica das pessoas que vivem em vizinhança. A idéia se fundamenta em o exercício do direito de propriedade não poder dificultar o direito de propriedade dos vizinhos.
 - Vizinhos serão os sujeitos que moram próximos, não há necessidade de os terrenos serem contíguos, basta que possam sofrer repercussão dos atos propagados dos prédios próximos ou que possam ter vínculos jurídicos com eles.
 - Não é um direito sobre propriedade alheia, mas um direito próprio, com o objetivo de garantir o exercício do direito de propriedade.
 - O direito de vizinhança é uma obrigação "propter rem", isto é, que incide sobre o próprio bem. Essas obrigações só podem ser transferidas com a transferência do bem, e as normas relativas a elas são cogentes, têm um objetivo preventivo de trazer a paz social.
 - Aquele que exerce o direito de propriedade ou algum direito co-relato é o responsável pelas obrigações do direito de vizinhança.
 - As normas de vizinhança normalmente determinam abstenções (que o sujeito não faça algo) ou permissões (que obrigam o sujeito a deixar que alguém faça algo).
 - Trata-se, portanto, de **obrigações de fazer e obrigações de não fazer**.
 - Nas obrigações de fazer e de não fazer, para compelir o sujeito a cumpri-las é possível que o juiz determine o pagamento de astreinte (cominação pecuniária diária, que difere de multa, uma vez que a multa é uma cláusula penal prevista pelas partes no contrato).
- **Art. 1.277.** *O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.*
- **Parágrafo único.** *Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança.*
- **Art. 1.278.** *O direito a que se refere o artigo antecedente não prevalece quando as interferências forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização cabal.*
- **Art. 1.279.** *Ainda que por decisão judicial devam ser toleradas as interferências, poderá o vizinho exigir a sua redução, ou eliminação, quando estas se tornarem possíveis.*
- **Art. 1.280.** *O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameaça ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.*
- **Art. 1.281.** *O proprietário ou o possuidor de um prédio, em que alguém tenha direito de fazer obras, pode, no caso de dano iminente, exigir do autor delas as necessárias garantias contra o prejuízo eventual.*
- **1. USO ANORMAL DE PROPRIEDADE:**
 - O uso anormal seria o uso ilícito da propriedade (sendo considerado ilícito aquilo que é contrário à lei, à moral e aos bons costumes);
 - Em regra o ato anormal é abusivo ou lesivo e gera a possibilidade de uma indenização.
 - Relaciona-se à idéia de não causar um incômodo excessivo, capaz de causar prejuízo.
 - Também pode ser relacionado com a idéia de uso equilibrado.
 - **Segurança:** qualquer ato que possa comprometer a estabilidade e solidez do prédio.
 - Ao exercer o direito de propriedade o sujeito não pode colocar em risco a segurança da propriedade alheia.
 - Exemplo: o prédio que ameaça cair, o vizinho pode pedir a nunciação da obra para mandar parar a construção.
 - **Saúde:** Um exemplo é o terreno baldio abandonado que começa a criar "bichos" ou a indústria que gera poluentes.
 - **Sossego:** Ruídos exagerados em geral (Relacionado ao critério da normalidade)
 - Se a perturbação perdurar durante o tempo, pode-se pedir que cesse (ou paralisação ou demolição se for uma construção) e indenização.
 - Não é preciso que o agente tenha a intenção de perturbar o vizinho.

- **Art. 1.282.** *A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes.*
- **Art. 1.283.** *As raízes e os ramos de árvore, que ultrapassarem a estrema do prédio, poderão ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido.*
- **Art. 1.284.** *Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.*

➤ **2. ARVORES LIMÍTROFES:**

- Árvores que ficam na linha de divisão entre dois terrenos.
- **Árvore Meia:** Aquela cujo tronco se encontra na linha divisória do terreno.
 - Pertence em condomínio a ambos os vizinhos.
 - A linha não precisa passar exatamente no meio do troco, mas independente da porção em cada terreno, a co-propriedade garante a metade da propriedade da árvore a cada condômino.
- **Frutos Caídos:** Os frutos caídos num terreno vizinho, caso esse terreno seja particular, passam a pertencer ao dono do terreno, caso a queda seja natural.
 - Se o terreno for público, continuam pertencendo ao dono da árvore.
 - O fruto preso na árvore é imóvel e pertence ao dono da árvore, sendo que se o vizinho não permitir a entrada do dono da árvore no seu terreno para colher esses frutos, poderá haver perda de propriedade para o dono do fruto; com a permissão da entrada haverá uma limitação no direito de propriedade do vizinho. Então, entre a perda e a limitação da propriedade, deve prevalecer a limitação.
 - O art. 1313 estabelece a permissão de o vizinho entrar no terreno do outro para colher os frutos pendentes ou percipiendos.
- **Ramos e raízes:** O titular da propriedade pode cortar ramos e raízes que invadam o seu terreno até o limite divisório do terreno.

FRUTOS

- **Frutos Naturais:**
Resultam do desenvolvimento próprio da força organizadora da coisa
- **Frutos Pendentes:**
Aqueles que não foram separados da coisa que os produziu.
- **Frutos Separados:**
Aqueles que já se desligaram do bem principal, nem nenhuma agregação econômica ou jurídica, ou seja, naturalmente separados.
- **Frutos Percebidos ou Colhidos:**
Separados e possuídos por alguém, possuindo uma destinação jurídica.
- **Frutos Consumidos:**
Que já perderam a sua substância pelo uso.
- **Frutos Percipiendos:**
Que já poderiam ter sido colhidos, mas ainda não foram percebidos
- **Frutos Estantes:**
Separado ou colhido, mas reservado, aguardando uma destinação.

- **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.*
- **§ 1º** *Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem.*
- **§ 2º** *Se ocorrer alienação parcial do prédio, de modo que uma das partes perca o acesso a via pública, nascente ou porto, o proprietário da outra deve tolerar a passagem.*
- **§ 3º** *Aplica-se o disposto no parágrafo antecedente ainda quando, antes da alienação, existia passagem através de imóvel vizinho, não estando o proprietário deste constrangido, depois, a dar uma outra.*

➤ **3. PASSAGEM FORÇADA:**

- É o direito conferido ao proprietário, sem acesso à via pública, ou nascente, ou porto, de ter passagem pelo terreno alheio. Trata-se da figura do “prédio encravado”.
- A pessoa cujo terreno não tenha acesso pode forçar o vizinho a lhe dar passagem.
- A idéia fundamental aqui é a de dar função social à propriedade.
- Ainda que o sujeito tenha acesso à rua, mas se esse acesso não for seguro de modo que ele não possa exercer livremente o seu direito de propriedade, pode forçar o vizinho a lhe dar passagem.
- O proprietário forçado a dar passagem terá direito a uma indenização (correspondente à desvalorização do terreno + moléstia causada).
- Decorre de uma decisão judicial e pode ocorrer em área urbana ou rural, privada ou pública.
- Se a perda do acesso à via pública decorrer de uma venda parcial, o comprador é obrigado a ceder a passagem.
- Se desaparecer a necessidade de passagem forçada, ela deixa de existir, mas há grande dificuldade em definir o que ocorre em relação à indenização nesse caso.

→ **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.*

→ **Parágrafo único.** *O proprietário prejudicado pode exigir que a instalação seja feita de modo menos gravoso ao prédio onerado, bem como, depois, seja removida, à sua custa, para outro local do imóvel.*

→ **Art. 1.287.** *Se as instalações oferecerem grave risco, será facultado ao proprietário do prédio onerado exigir a realização de obras de segurança.*

➤ **4. PASSAGEM DE CABOS E TUBULAÇÃO**

- Se há a necessidade de passar cabos ou tubulação pela casa do vizinho, para atender à função social da propriedade o vizinho é obrigado a deixar que essa passagem seja feita.
- O Vizinho também é obrigado a permitir a manutenção dessa passagem (art. 1313, CC)
- O dono do imóvel que é onerado, caso queira que os cabos ou tubulação passem por outro caminho, pode fazê-lo, desde que responda por essa alteração.

→ **Art. 1.288.** *O dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarquem o seu fluxo; porém a condição natural e anterior do prédio inferior não pode ser agravada por obras feitas pelo dono ou possuidor do prédio superior.*

→ **Art. 1.289.** *Quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, ou aí colhidas, correrem dele para o inferior, poderá o dono deste reclamar que se desviem, ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer.*

→ **Parágrafo único.** *Da indenização será deduzido o valor do benefício obtido.*

→ **Art. 1.290.** *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.*

→ **Art. 1.291.** *O possuidor do imóvel superior não poderá poluir as águas indispensáveis às primeiras necessidades da vida dos possuidores dos imóveis inferiores; as demais, que poluir, deverá recuperar, ressarcindo os danos que estes sofrerem, se não for possível a recuperação ou o desvio do curso artificial das águas.*

→ **Art. 1.292.** *O proprietário tem direito de construir barragens, açudes, ou outras obras para represamento de água em seu prédio; se as águas represadas invadirem prédio alheio, será o seu proprietário indenizado pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido.*

➤ **5. ÁGUAS:**

- O dono do prédio inferior é obrigado a tolerar a passagem das águas do prédio superior, somente caso essas águas sejam naturais.
- Esse dispositivo aplica-se tanto aos prédios rurais quanto urbanos.
- O dono do prédio inferior não pode fazer nada no limite de seu terreno para impedir a passagem das águas, mas dentro do seu terreno ele pode agir para facilitar essa passagem.
- É possível fazer, dentro do próprio terreno uma barragem para, por exemplo, fazer um lago, mas não é possível fazer nada que prejudique o sujeito do prédio subsequente.
- Caso essa barragem venha a beneficiar ou prejudicar outro terreno (por exemplo se o lago criado tomar parte do terreno de outra pessoa), o dono desse terreno tem direito a uma indenização que corresponde à desvalorização do seu terreno, abatido o valor agregado pela água que ele passou a ter.

→ **Art. 1.293.** *É permitido a quem quer que seja, mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados, 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 supérfluas ou acumuladas, ou a drenagem de terrenos.*

→ **§ 1º** *Ao proprietário prejudicado, em tal caso, também assiste direito a ressarcimento pelos danos que de futuro lhe advenham da infiltração ou irrupção das águas, bem como da deterioração das obras destinadas a canalizá-las.*

→ **§ 2º** *O proprietário prejudicado poderá exigir que seja subterrânea a canalização que atravessa áreas edificadas, pátios, hortas, jardins ou quintais.*

→ **§ 3º** *O aqueduto será construído de maneira que cause o menor prejuízo aos proprietários dos imóveis vizinhos, e a expensas do seu dono, a quem incumbem também as despesas de conservação.*

→ **Art. 1.294.** *Aplica-se ao direito de aqueduto o disposto nos arts. 1.286 e 1.287.*

→ **Art. 1.295.** *O aqueduto não impedirá que os proprietários cerquem os imóveis e construam sobre ele, sem prejuízo para a sua segurança e conservação; os proprietários dos imóveis poderão usar das águas do aqueduto para as primeiras necessidades da vida.*

→ **Art. 1.296.** *Havendo no aqueduto águas supérfluas, outros poderão canalizá-las, para os fins previstos no art. 1.293, mediante pagamento de indenização aos proprietários prejudicados e ao dono do aqueduto, de importância equivalente às despesas que então seriam necessárias para a condução das águas até o ponto de derivação.*

→ **Parágrafo único.** *Têm preferência os proprietários dos imóveis atravessados pelo aqueduto.*

➤ Quando uma pessoa solicita que seja feito um canal para levar água até o seu terreno, ocorre uma servidão de aqueduto.

➤ Caso o aqueduto seja subterrâneo, o beneficiário vira seu dono.

➤ A idéia desse direito é dar função social à propriedade.

➤ O dono do aqueduto é responsável pela sua manutenção.

➤ Se no caminho do aqueduto houver um terreno, o dono desse terreno pode utilizar a água, desde que pague a indenização.

→ **Art. 1.297.** *O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.*

→ **§ 1º** *Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.*

→ **§ 2º** *As sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários.*

→ **§ 3º** *A construção de tapumes especiais para impedir a passagem de animais de pequeno porte, ou para outro fim, pode ser exigida de quem provocou a necessidade deles, pelo proprietário, que não está obrigado a concorrer para as despesas.*

→ **Art. 1.298.** *Sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa; e, não se achando ela provada, o terreno contestado se dividirá por partes iguais entre os prédios, ou, não sendo possível a divisão cômoda, se adjudicará a um deles, mediante indenização ao outro.*

➤ 6. LIMITE ENTRE PRÉDIOS E DIREITO DE TAPAGEM.

- O proprietário pode fazer qualquer coisa para dividir o terreno, essas obras destinadas a separar um prédio do outro recebem o nome de tapume.
 - O tapume pertence, meio-a-meio, a cada um dos proprietários, e as despesas referentes a ele também deverão ser divididas (Trata-se de presunção relativa, permitindo prova em contrário).
 - Tapume Comum: é aquele com a simples finalidade de dividir o terreno.
 - Tapume Especial: é aquele com a finalidade de impedir a passagem de animais.
 - No caso do tapume especial as despesas são todas do dono dos animais.
 - No caso de ação demarcatória (para definir o tamanho do terreno) se não for possível determinar a quem pertence certo pedaço de terra, há duas soluções:
 - Divide-se meio a meio essa parcela de terra entre os dois sujeitos.
 - Se não for possível dividir, um dos dois adjudica (vira dono) da parte do outro, mediante indenização.
- **Art. 1.299.** *O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprovar, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos.*
- **Art. 1.300.** *O proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho.*
- **Art. 1.301.** *É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho.*
- **§ 1º** *As janelas cuja visão não incida sobre a linha divisória, bem como as perpendiculares, não poderão ser abertas a menos de setenta e cinco centímetros.*
- **§ 2º** *As disposições deste artigo não abrangem as aberturas para luz ou ventilação, não maiores de dez centímetros de largura sobre vinte de comprimento e construídas a mais de dois metros de altura de cada piso.*
- **Art. 1.302.** *O proprietário pode, no lapso de ano e dia após a conclusão da obra, exigir que se desfaça janela, sacada, terraço ou goteira sobre o seu prédio; escoado o prazo, não poderá, por sua vez, edificar sem atender ao disposto no artigo antecedente, nem impedir, ou dificultar, o escoamento das águas da goteira, com prejuízo para o prédio vizinho.*
- **Parágrafo único.** *Em se tratando de vãos, ou aberturas para luz, seja qual for a quantidade, altura e disposição, o vizinho poderá, a todo tempo, levantar a sua edificação, ou contramuro, ainda que lhes vede a claridade.*
- **Art. 1.303.** *Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho.*
- **Art. 1.304.** *Nas cidades, vilas e povoados cuja edificação estiver adstrita a alinhamento, o dono de um terreno pode nele edificar, madeirando na parede divisória do prédio contíguo, se ela suportar a nova construção; mas terá de embolsar ao vizinho metade do valor da parede e do chão correspondentes.*

➤ 7. DIREITO DE CONSTRUIR:

- Determina limitações para a construção de obras num terreno.
- Tem como característica a proteção da intimidade entre os terrenos.
- Em cada município há um plano diretor que determina o que pode ser construído e onde.
- As construções devem respeitar a segurança, saúde e sossego.
- **Janelas:** As janelas e terraços tem que estar a 1,5m da linha divisória do terreno.
- **Entradas de ar:** As entradas de ar (partes vazadas no muro) podem ser construídas, desde que respeitem o tamanho máximo e fiquem a pelo menos dois metros de altura.
- **Calhas:** O proprietário é obrigado a construir calhas, pois o prédio não pode despejar águas no terreno vizinho (estilicídio).
 - Essa captação de águas abrange tanto a água da chuva quanto outras águas.
- **Prazo para exigir desfazimento de obra incorreta:**
- “A doutrina e a jurisprudência acolhem, sem discrepância, a idéia de que o proprietário que abriu a janela, eirado ou terraço, a menos de metro e meio do terreno confinante, adquire servidão de luz, se contra aquele fato não reclamar, validamente, o vizinho, dentro do prazo de ano e dia. Constituída a servidão, o proprietário experimenta enorme prejuízo, pois seu prédio fica oneradíssimo, visto que não pode mais erguê-lo, se assim prejudicar a iluminação do vizinho” (Silvio Rodrigues, 2007).

- **Art. 1.305.** *O confinante, que primeiro construir, pode assentar a parede divisória até meia espessura no terreno contíguo, sem perder por isso o direito a haver meio valor dela se o vizinho a travejar, caso em que o primeiro fixará a largura e a profundidade do alicerce.*
- **Parágrafo único.** *Se a parede divisória pertencer a um dos vizinhos, e não tiver capacidade para ser travejada pelo outro, não poderá este fazer-lhe alicerce ao pé sem prestar caução àquele, pelo risco a que expõe a construção anterior.*
- **Art. 1.306.** *O condômino da parede-meia pode utilizá-la até ao meio da espessura, não pondo em risco a segurança ou a separação dos dois prédios, e avisando previamente o outro condômino das obras que ali tenciona fazer; não pode sem consentimento do outro, fazer, na parede-meia, armários, ou obras semelhantes, correspondendo a outras, da mesma natureza, já feitas do lado oposto.*
- **Art. 1.307.** *Qualquer dos confinantes pode altear a parede divisória, se necessário reconstruindo-a, para suportar o alteamento; arcará com todas as despesas, inclusive de conservação, ou com metade, se o vizinho adquirir meação também na parte aumentada.*
- **Art. 1.308.** *Não é lícito encostar à parede divisória chaminés, fogões, fornos ou quaisquer aparelhos ou depósitos suscetíveis de produzir infiltrações ou interferências prejudiciais ao vizinho.*
- **Parágrafo único.** *A disposição anterior não abrange as chaminés ordinárias e os fogões de cozinha.*
 - O muro divisório pode ingressar, até a metade, no terreno vizinho.
 - O direito de usar a meia-parede (ou parede meia) chama-se direito de travejar.
 - Se o sujeito quiser usar o muro que não é dele e que está inteiramente no terreno vizinho, deverá indenizar.
 - Se o sujeito quiser usar a parede-meia, poderá fazê-lo, mas deve informar o vizinho.
 - Caso o vizinho tenha algo nessa parede (um cofre, por exemplo) pode impedir a utilização da parede meia.
 - O sujeito não pode construir chaminés ou fogões industriais na parede limite. Isso ocorre para impedir infiltrações ou problemas no terreno vizinho (não se aplica a fogões de cozinha ou chaminés ordinárias)
- **Art. 1.309.** *São proibidas construções capazes de poluir, ou inutilizar, para uso ordinário, a água do poço, ou nascente alheia, a elas preexistentes.*
- **Art. 1.310.** *Não é permitido fazer escavações ou quaisquer obras que tirem ao poço ou à nascente de outrem a água indispensável às suas necessidades normais.*
- **Art. 1.311.** *Não é permitida a execução de qualquer obra ou serviço suscetível de provocar desmoronamento ou deslocação de terra, ou que comprometa a segurança do prédio vizinho, senão após haverem sido feitas as obras acautelatórias.*
- **Parágrafo único.** *O proprietário do prédio vizinho tem direito a ressarcimento pelos prejuízos que sofrer, não obstante haverem sido realizadas as obras acautelatórias.*
- **Art. 1.312.** *Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos.*
- **Art. 1.313.** *O proprietário ou ocupante do imóvel é obrigado a tolerar que o vizinho entre no prédio, mediante prévio aviso, para:*
 - **I** - *dele temporariamente usar, quando indispensável à reparação, construção, reconstrução ou limpeza de sua casa ou do muro divisório;*
 - **II** - *apoderar-se de coisas suas, inclusive animais que aí se encontrem casualmente.*
- **§ 1º** *O disposto neste artigo aplica-se aos casos de limpeza ou reparação de esgotos, goteiras, aparelhos higiênicos, poços e nascentes e ao aparo de cerca viva.*
- **§ 2º** *Na hipótese do inciso II, uma vez entregues as coisas buscadas pelo vizinho, poderá ser impedida a sua entrada no imóvel.*
- **§ 3º** *Se do exercício do direito assegurado neste artigo provier dano, terá o prejudicado direito a ressarcimento.*

LEMBRETES QUE PODEM SER ÚTEIS**OBRIGAÇÃO DE FAZER.**

- Muitas vezes a obrigação de fazer é confundida com a obrigação de dar, embora tenham efeitos distintos.
- A obrigação de fazer sempre implica prestar um ato ou um fato. Há sempre uma atitude que antecede a entrega da coisa.
- Assim, embora o entregar seja um dos acessórios que implica na conclusão da obrigação, a declaração principal diz com a obrigação de fazer.
- A obrigação de fazer divide-se em duas espécies:
- **OBRIGAÇÃO PERSONALÍSSIMA OU INFUNGÍVEL:** É aquele em que, exclusivamente, apenas a pessoa obrigada pode cumprir a obrigação. Se essa vontade for declarada, o credor pode se recusar a aceitar que terceiro cumpra essa obrigação. A infungibilidade pode ser convencional (declarada); ou tácita (quando a característica é inerente à pessoa)
- **OBRIGAÇÃO IMPESSOAL OU FUNGÍVEL:** É aquela em que se contrata alguém para prestar um serviço que pode ser realizado, sem prejuízo, por qualquer pessoa.

➤ **INADIMPLEMENTO:**

Art. 247. *Incorre na obrigação de indenizar perdas e danos o devedor que recusar a prestação a ele só imposta, ou só por ele exequível.*

- Nas obrigações infungíveis, se o devedor se recusar a adimplir o contrato, o ordenamento o imputa culposo, e implica o pagamento de perdas e danos.
- Isto se dá em virtude de não ser possível que o credor obtenha a execução direta, posto que isso envolveria um agravo à liberdade individual do devedor. Assim, prevalece o princípio de que ninguém pode ser compelido a prestar um fato contra a sua vontade (S. Rodrigues).

Art. 248. *Se a prestação do fato tornar-se impossível sem culpa do devedor, resolver-se-á a obrigação; se por culpa dele, responderá por perdas e danos.*

- **INADIMPLEMENTO SEM CULPA:** Resolve-se a obrigação.
- Neste caso, as partes devem ser restituídas ao status anterior.
- **INADIMPLEMENTO COM CULPA:** Perdas e Danos
- Sendo a obrigação pessoal ou impessoal, o devedor deverá responder por perdas e danos.

Art. 249. *Se o fato puder ser executado por terceiro, será livre ao credor mandá-lo executar à custa do devedor, havendo recusa ou mora deste, sem prejuízo da indenização cabível.*

Parágrafo único. *Em caso de urgência, pode o credor, independentemente de autorização judicial, executar ou mandar executar o fato, sendo depois ressarcido.*

- Se houver mora na obrigação impessoal, o credor poderá mandar cumprir às custas do devedor.
- No caso descrito no “caput” isso só poderá ocorrer no curso de um processo, com a autorização do juiz. Havendo, neste caso, não a execução do fazer, mas do valor.
- Se houver urgência, o ordenamento autoriza o credor a, ele mesmo ou por terceiro, executar a prestação e ser ressarcido depois.
- Nesses casos, em virtude da urgência, há uma espécie de auto-tutela que independe de autorização judicial.

➤ **EMITIR DECLARAÇÃO DE VONTADE:**

- Trata-se de um caso especial de obrigação de fazer.
- Exceto quando há cláusula de arrependimento, é possível constringer à declaração de vontade.
- O Art. 462, CC, e seguintes tratam do contrato da preliminar. O art. 463, CC, trata da possibilidade de fazer valer o pré-contrato.
- No compromisso de compra e venda há a adjudicação compulsória (art. 1.418, CC): as partes se comprometem a cumprir a obrigação. Sendo que o vendedor se compromete à outorga da escritura. Caso isso não seja cumprido, o comprador pode entrar com uma ação de adjudicação compulsória, apresentando o contrato e o comprovante de quitação das parcelas.
- Além disso, se a obrigação for fungível, o juiz pode fazer inserir a multa cominatória para constringer o devedor (combina-se o 287, CC com o 461, CPC)

OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER.

- Trata-se de uma abstenção de conduta, uma omissão.
- Neste caso, o inadimplemento ocorre com uma ação, um fazer.
- Com o inadimplemento a parte prejudicada pode entrar com uma ação pedindo as medidas cabíveis.
- No entanto, se o inadimplemento se estender por um longo período e o credor tolerar essa situação, entrar com uma ação poderia ser um ato de abuso de poder.
- Assim, a possibilidade de se exigir o desfazer deve ser atual, uma vez que a aceitação faz nascer a expectativa de tolerância desse comportamento.

Art. 250. *Extingue-se a obrigação de não fazer, desde que, sem culpa do devedor, se lhe torne impossível abster-se do ato, que se obrigou a não praticar.*

- A regra geral é: sempre que houver uma obrigação sem que o devedor tenha culpa, incide uma excludente de responsabilidade.

Art. 251. *Praticado pelo devedor o ato, a cuja abstenção se obrigara, o credor pode exigir dele que o desfaça, sob pena de se desfazer à sua custa, ressarcindo o culpado perdas e danos.*

Parágrafo único. *Em caso de urgência, poderá o credor desfazer ou mandar desfazer, independentemente de autorização judicial, sem prejuízo do ressarcimento devido.*

- Aplica-se a mesma "ratio" do § único do art. 249, o credor pode exigir que desfaça, se for possível, se não, converte-se a obrigação em valor, pagando-se perdas e danos.

NÃO CUMPRIMENTO DAS OBRIGAÇÕES – CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL.

Art. 461. *Na ação que tenha por objeto o cumprimento de obrigação de fazer ou não fazer, o juiz concederá a tutela específica da obrigação ou, se procedente o pedido, determinará providências que assegurem o resultado prático equivalente ao do adimplemento.*

§ 1º *A obrigação somente se converterá em perdas e danos se o autor o requerer ou se impossível a tutela específica ou a obtenção do resultado prático correspondente.*

§ 2º *A indenização por perdas e danos dar-se-á sem prejuízo da multa (art. 287).*

§ 3º *Sendo relevante o fundamento da demanda e havendo justificado receio de ineficácia do provimento final, é lícito ao juiz conceder a tutela liminarmente ou mediante justificação prévia, citado o réu. A medida liminar poderá ser revogada ou modificada, a qualquer tempo, em decisão fundamentada.*

§ 4º *O juiz poderá, na hipótese do parágrafo anterior ou na sentença, impor multa diária ao réu, independentemente de pedido do autor, se for suficiente ou compatível com a obrigação, fixando-lhe prazo razoável para o cumprimento do preceito.*

§ 5º *Para a efetivação da tutela específica ou a obtenção do resultado prático equivalente, poderá o juiz, de ofício ou a requerimento, determinar as medidas necessárias, tais como a imposição de multa por tempo de atraso, busca e apreensão, remoção de pessoas e coisas, desfazimento de obras e impedimento de atividade nociva, se necessário com requisição de força policial.*

§ 6º *O juiz poderá, de ofício, modificar o valor ou a periodicidade da multa, caso verifique que se tornou insuficiente ou excessiva.*

Art. 461-A. *Na ação que tenha por objeto a entrega de coisa, o juiz, ao conceder a tutela específica, fixará o prazo para o cumprimento da obrigação.*

§ 1º *Tratando-se de entrega de coisa determinada pelo gênero e quantidade, o credor a individualizará na petição inicial, se lhe couber a escolha; cabendo ao devedor escolher, este a entregará individualizada, no prazo fixado pelo juiz.*

§ 2º *Não cumprida a obrigação no prazo estabelecido, expedir-se-á em favor do credor mandado de busca e apreensão ou de imissão na posse, conforme se tratar de coisa móvel ou imóvel.*

§ 3º *Aplica-se à ação prevista neste artigo o disposto nos §§ 1º a 6º do art. 461.*