



Luciano Figueiredo
Roberto Figueiredo

Direito Civil

Contratos (Geral e Espécies) e Direitos Reais

10^a
Edição

Revista,
atualizada
e ampliada

2025

 **EDITORA**
*Jus*PODIVM
www.editorajuspodivm.com.br

Direito de vizinhança

Sumário • 1. Visão Geral do Direito de Vizinhança no Código Civil – 2. Conceito do Direito de Vizinhança: 2.1. A Vedação ao Uso Anormal da Propriedade; 2.2. Árvores Limitrofes; 2.3. Passagem Forçada e Passagem de Cabos e Tubulações; 2.4. Das Águas; 2.5. Dos Limites entre os Prédios: Direito de Tapagem; 2.6. Direito de Construir.

1. VISÃO GERAL DO DIREITO DE VIZINHANÇA NO CÓDIGO CIVIL

O Código Civil Brasileiro disciplina os direitos de vizinhança logo após tratar da propriedade, nos arts. 1.277 a 1.313¹. O objetivo central do tratamento é impedir, ou ao menos minimizar, eventuais conflitos de interesses entre proprietários ou titulares de outros direitos reais, ou possessórios, de prédios vizinhos.

Constituem os direitos de vizinhança belíssimos exemplos de **obrigações ambulatoriais**, também chamadas de *propter rem* (próprias da coisa), pois seguem a coisa e se transmitem aos seus adquirentes. Obriga-se por ser proprietário. A restrição acompanha a propriedade “ainda que haja mutação na titularidade”², justo por ser uma obrigação *propter rem*.

O tema da vizinhança está nitidamente atrelado à função social da propriedade (CF, art. 5º, XXIII, e CC, art. 1.228, § 1º), assim como a própria ideia de boa-fé objetiva (CC, arts. 113 e 187), impondo aos vizinhos que se comportem de maneira a não ensejar insegurança, desassossego, ou risco à saúde daqueles que habitam a propriedade vizinha.

Com efeito, “nos direitos de vizinhança a norma jurídica limita a extensão das faculdades de usar e gozar por parte de proprietários e possuidores de prédios vizinhos, impondo-lhes um sacrifício que precisa ser suportado para que a convivência social seja possível e para que a propriedade de cada um seja respeitada”³.

1. O Código Civil de 1916 também disciplinava o direito de vizinhança entre os arts. 554 a 587. No atual Código Civil, o direito de vizinhança é dividido em sete seções: o uso anormal da propriedade, as árvores limitrofes, a passagem forçada, a passagem de cabos e tubulações, as águas, os limites entre prédios e o direito de tapagem e, finalmente, o direito de construir.
2. CHAVES DE FARIAS, Cristiano e ROSENVALD JR., Nelson. **Curso de Direito Civil**, V. 5, 10ª ed. Reais. Salvador: Juspodivm, 2014. p. 557.
3. CHAVES DE FARIAS, Cristiano e ROSENVALD JR., Nelson. **Curso de Direito Civil**, V. 5, 10ª ed. Reais. Salvador: Juspodivm, 2014. p. 555.

Os sacrifícios recíprocos dos respectivos vizinhos, traduzidos na limitação dos poderes da propriedade, acarretam, de igual sorte, vantagens que também poderão ser recíprocas. Interessante notar o conteúdo do Enunciado 166 da II Jornada de Prevenção e Solução Extrajudicial de Litígios segundo o qual “A mediação é o meio eficiente e prioritário para resolver os conflitos de vizinhança, devendo sempre garantir a intimidade e a inviolabilidade da vida privada dos vizinhos, conforme estabelece o Enunciado 319 da V Jornada em Direito Civil”. Concordamos com a orientação doutrinária.

Voltando-se os olhos para direito posto, infere-se que a primeira seção aborda o tema alusivo ao **uso anormal** da **propriedade**, conferindo ao proprietário ou ao possuidor de um prédio o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização indevida da propriedade vizinha. Trata-se daquilo que o Código Civil anterior denominava como mau uso da propriedade.

De acordo com a norma referida e considerando a natureza da utilização, a localização do prédio, as regras que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança, serão proibidas todas as condutas que desrespeitem as diretrizes de sossego, segurança e saúde, salvo se forem justificadas por interesse público, caso em que o proprietário ou o possuidor, causador delas, pagará ao vizinho indenização.

Portanto, a propriedade e a posse devem ser utilizadas de acordo com a normalidade e a natureza destas, tolerando-se **interferências anormais** apenas em **casos de exceção**, como decorrentes de **decisão judicial ou interesse público**. Ainda nestas situações excepcionais, quando for possível a redução ou eliminação dos danos, surgirá interesse jurídico de exigi-las.

Com vistas à proteção integral, a doutrina vem alargando o conceito de prédio vizinho. A expressão propriedade vizinha “não se aplica restritamente aos prédios confinantes, mas engloba todos os prédios que puderem sofrer repercussão de atos propagados de prédios próximos”⁴.

Ainda em linhas gerais de consideração, o Código Civil, após disciplinar o uso anormal da propriedade, aborda o tema das **árvores limítrofes**, prescrevendo, em primeiro lugar, que a árvore cujo tronco estiver na linha divisória presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes. Aqui surge uma **presunção de copropriedade** das árvores limítrofes.

Acerca das árvores limítrofes, autoriza o Código Civil o corte e a poda das raízes e dos ramos, que ultrapassem a estrema do prédio até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido. Quanto aos frutos caídos de árvore do terreno vizinho, esclarece que estes pertencerão ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.

4. CHAVES, Cristiano e ROSENVALD JR., Nelson. **Curso de Direito Civil**, V. 5, 10ª ed. Reais. Salvador: Juspodivm, 2014. p. 556.

Na sequência, o Código Civil prevê a **passagem forçada** em favor do dono do **prédio encravado** – por não ter acesso à via pública, nascente ou porto – autorizando este, mediante pagamento de indenização cabal, a constranger o vizinho a lhe dar passagem, cujo rumo será judicialmente fixado, caso necessário. A isso chamaremos direito de passagem.

Já no que diz respeito à passagem de **cabos e tubulações** (e não mais de pessoas), também é tema tratado no direito de vizinhança. Aqui o proprietário será 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, evidentemente de maneira menos gravosa ao prédio onerado. Para tanto, terá o proprietário direito de indenização que atenda não apenas a passagem, mas também à desvalorização da área remanescente.

Em seguida, o direito de vizinhança regula a passagem das **águas**. De acordo com a legislação, 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.

Dentro da ideia de função social, adverte a legislação cível que 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. Igualmente 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.

O direito de construir barragens, açudes ou outras obras para represamento de água em seu prédio também é assegurado pelo Código Civil. Contudo, as águas represadas não poderão invadir prédio alheio, sob pena de indenização pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido.

Como já é possível observar, o Código Civil brasileiro aborta importantes temas concernentes ao direito de vizinhança, nos mais amplos aspectos e de grande relevância prática e social.

Também autoriza, mediante prévia indenização aos proprietários prejudicados, a construção de 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. O **aqueduto** será construído de maneira que cause o menor prejuízo aos proprietários dos imóveis vizinhos e a expensas de seu dono, a quem incumbem também as despesas de conservação.

Ainda sobre o direito de vizinhança, o Código Civil disciplina o tema dos **limites entre prédios** e o **direito de tapagem**. Assim, o proprietário tem direito a cercar,

murar, valar ou tapar o seu prédio 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. Para o STJ, o direito de tapagem prevê o compartilhamento dos gastos decorrentes da construção de muro comum aos proprietários lindeiros (REsp. 2.035.008-SP. DJe 05.05.2023).

Finalmente o Código Civil disciplinará o **direito de construir**, agora já no art. 1.299, nestes termos: “O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos”. É evidente que o proprietário construirá de maneira que o seu prédio não despeje águas, diretamente, sobre o prédio vizinho, sendo-lhe vedado abrir janelas ou fazer eirado, terraço ou varanda, em zona urbana, a menos de metro e meio do terreno vizinho.

Para toda e qualquer irregularidade que represente abuso desse direito de construir, a legislação brasileira contará com a chamada **ação demolitória**, que no direito material civil estará prevista no art. 1.312 do CC ao assim prescrever: “Todo aquele que violar as proibições estabelecidas nesta Seção é obrigado a demolir as construções feitas, respondendo por perdas e danos”.

Sobre o tema, o STJ entendeu que em ação demolitória não há obrigatoriedade de litisconsórcio passivo necessário dos coproprietários do imóvel, afastando a incidência dos arts. 114 e 116 do CPC em casos de ação demolitória⁵.

2. CONCEITO DO DIREITO DE VIZINHANÇA

O direito de vizinhança constitui uma **limitação à propriedade** individual, cujo objetivo será conciliar os interesses dos vizinhos⁶: “As regras que constituem o direito de vizinhança destinam-se a evitar conflitos de interesses entre proprietários de prédios contíguos. Têm sempre em mira a necessidade de conciliar o exercício do direito de propriedade com as relações de vizinhança, uma vez que sempre é possível o advento de conflito entre confinantes”⁷.

Os direitos de vizinhança “são sempre recíprocos, afetando igualmente todos os vizinhos”⁸. À luz da doutrina clássica e contemporânea, “as normas relativas aos direitos da vizinhança constituem claras limitações ao direito de propriedade, em prol do bem comum, da paz social”⁹. Dizem respeito a obrigações *propter rem*, pois acompanham a coisa onde quer que esteja¹⁰.

5. REsp. 1.721.472/DF. DJe 15.06.21.

6. DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, V. 4, 26ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 290.

7. GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, V. 5, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 349.

8. CHAVES, Cristiano e ROSENVALD JR., Nelson. **Curso de Direito Civil**, V. 5, 10ª ed. Reais. Salvador: Juspodivm, 2014. p. 559.

9. TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**, V. 4, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Método, 2015. p. 228/229.

10. MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil**, V. 1, parte geral, 39ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003. p. 135.

Os direitos de vizinhança são obrigações *propter rem* na medida em que adere, vinculam-se ao prédio, e não à pessoa. Por isso obrigam o proprietário do prédio: “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 exerce um poder fático sobre a coisa (possuidor)”¹¹.

Sem o menor laivo de dúvidas o direito de vizinhança envolverá o complexo de relações jurídicas recíprocas independentemente da qualidade dos vizinhos, sejam eles pessoas físicas ou jurídicas, desenvolvendo atividades empresariais ou residenciais. Pouco importa: o direito de vizinhança será aplicado e considerado.

2.1. A Vedação ao Uso Anormal da Propriedade

O Código Civil proíbe no direito de vizinhança o uso anormal da propriedade. Em outras palavras, significa afirmar que confere ao proprietário ou ao possuidor de um prédio o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização anormal da propriedade vizinha. Sob a perspectiva obrigacional, pode-se perceber que existem obrigações negativas entre os vizinhos, as quais encerram abstenções (prestações de não fazer). A inobservância destas abstenções caracteriza ato ilícito ao permitir ao proprietário ou possuidor lesados obter do Aparato Judiciário tutela jurisdicional específica, que lhe assegure o resultado prático da defesa de sua propriedade e de seus direitos de vizinhança.

Imagine, por exemplo, que um vizinho possua, em um apartamento residencial de 100 m², doze gatos. E que isso acarrete não apenas odores extremamente inadequados àquela moradia, ou mesmo que outro vizinho costumeiramente realize ensaios musicais em níveis de ruídos muito acima dos habitualmente toleráveis. Imagine agora, finalmente, que um vizinho realize em seu ambiente doméstico empréstimos de dinheiro, utilizando aquela moradia de maneira incomum, recebendo diariamente inúmeras pessoas que precisam tomar dinheiro emprestado. Nestes três exemplos – seja por força do risco à saúde pública, exemplo um; seja em decorrência do desassossego, exemplo dois ou, finalmente, à vista do risco à segurança doméstica, exemplo três – o fato é que o uso anormal da propriedade estará identificado.

O grau de tolerabilidade ao incômodo, a localização do prédio e a natureza da utilização ou do incômodo verificado constituem alguns dos **fatores** que devem ser levados em consideração para verificar se o exercício da propriedade está, ou não, dentro do nível de normalidade. A ponderação é necessária¹².

11. CHAVES, Cristiano e ROSENVALD JR., Nelson. **Curso de Direito Civil**, V. 5, 10ª ed. Reais. Salvador: Juspodivm, 2014. p. 557.

12. DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, V. 4, 26ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 295.

O Código Civil impõe que se considere para fins de uso anormal da propriedade a natureza e a localização do prédio: “se uma área em uma localidade praiana é destinada a bares noturnos (conforme normas regulamentares do próprio Município) deve existir uma tolerância maior ao barulho. O raciocínio não é o mesmo se a casa noturna se localizar em uma região essencialmente residencial”¹³.

Daí a importância do **plano diretor** aprovado por lei do município, conforme arts. 39 e seguintes do Estatuto das Cidades, a fim de constatar se no caso em destaque a propriedade está sendo utilizada nos exatos limites não apenas da sua função social em abstrato, mas se acarreta algum **impacto de vizinhança**. Com efeito, o estudo de impacto de vizinhança é imposto pelo Estatuto das Cidades e poderá ser utilizado como elemento decisório no caso concreto.

Entrementes, a falta do estudo do impacto de vizinhança, ou mesmo de um plano diretor aprovado por legislação municipal, jamais poderá ser utilizada como argumento justificador do desrespeito ao direito de vizinhança. Isso porque sem embargos de dúvidas os conflitos envolvendo o direito de vizinhança nem sempre serão fáceis de solucionar à primeira vista, notadamente quando aparentemente se apresentarem em rota de colisão com outros direitos consagrados, tais como a intimidade e a inviolabilidade da vida privada, assegurados no art. 5º, inciso X, da Constituição Federal e no art. 21 do Código Civil¹⁴.

► **Atenção!**

No Enunciado 319 do Conselho da Justiça Federal se entendeu que “A Condução e a solução das causas envolvendo conflitos de vizinhança devem guardar estreita sintonia com os princípios constitucionais da intimidade, da inviolabilidade da vida privada e da proteção do meio ambiente”. Recorde-se que o art. 225 da Constituição Federal assegura a proteção ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, o que há de se observar no contexto do direito de vizinhança também.

Uma interessante maneira de solucionar as questões envolvendo tais conflitos será utilizando os critérios dos arts. 113 e 187 do Código Civil, vale dizer, levando em consideração os costumes e a boa-fé objetiva no caso concreto¹⁵.

Como é possível observar, o art. 1.277 do CC prescreve verdadeira cláusula geral de proteção ao direito de vizinhança em face de toda e qualquer agressão externa mediante a utilização de conceitos jurídicos abertos: **saúde, sossego e segurança**.

13. TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, V. 4**, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Método, 2015. p. 233.

14. TARTUCE, Flávio. **Direito Civil, V. 4**, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Método, 2015. p. 231.

15. No Recurso Especial 935.474/RJ, o Superior Tribunal de Justiça entendeu que o exercício de forma abusiva do direito de plantio de árvores estabelecido em servidão convencional importa abuso do direito a ensejar ato ilícito por desvio no exercício de um direito, nos termos do art. 187 do CC. Também entendeu o Superior Tribunal de Justiça no Recurso Especial 1.313.641/RJ que a demora do vizinho em reparar infiltração e – com isso – gerar desassossego a outra parte transborda a mera situação de dissabor e configura abuso do direito a autorizar não apenas a imposição jurídica da reparação, como também o pagamento de danos morais.

Muitos dos conflitos de vizinhança podem e devem ser solucionados nos Juizados Especiais Cíveis, que possuem competência para tanto, na forma do art. 3º, incisos I e II da Lei Federal nº 9.099/95¹⁶.

Os atos ilegais e abusivos decorrentes do uso anormal da propriedade conferem “não só ao proprietário como também ao possuidor o direito de fazer cessar as interferências ilegais ou abusivas provocadas pela utilização da propriedade vizinha, em detrimento de sua segurança, de seu sossego e de sua saúde. O uso anormal é tanto o ilícito como o abusivo, em desacordo com sua finalidade econômica, social, a boa-fé ou os bons costumes”¹⁷. Deve-se verificar sempre em situações como estas três diretrizes básicas:

A extensão do dano ou do incômodo causado para constatar se este se encontra no limite do tolerável;

Examinar a zona onde ocorre o conflito, bem como os usos e costumes locais;

Considerar a anterioridade da posse.

Eis os critérios para composição de tais conflitos¹⁸: (i) se o **incômodo é normal**, tolerável, não deve ser reprimido; (ii) se o **dano for intolerável**, deve o juiz primeiramente determinar a redução desse às proporções normais; (iii) se **não for possível reduzir o incômodo** a níveis suportáveis, deverá o magistrado fazer cessar a atividade, salvo se o interesse social justificar a manutenção do dano, caso em que o juiz de direito não deverá mandar cessar a atividade.

Portanto, os direitos de vizinhança podem ser gratuitos ou onerosos, quando acarretem ou não indenização¹⁹. A municipalidade também deverá atuar na defesa do uso normal da propriedade e nos limites do Poder de Polícia que lhe é conferido enquanto Administração Pública²⁰.

2.2. Árvores Limítrofes

Adverte a doutrina que “a existência de árvores limítrofes suscita relações de vizinhança”²¹ quando a árvore tiver o seu tronco em linha divisória, quando os frutos naturalmente caírem em prédio vizinho e, finalmente, quando ramos e raízes ultrapassarem a divisão dos prédios. A teor do art. 1.282 do CC “A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos

16. DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, V. 4, 26ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 296.

17. GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*, V. 5, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 352/353.

18. GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*, V. 5, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 355/356.

19. CHAVES DE FARIAS, Cristiano; e ROSENVALD JR., Nelson. *Curso de Direito Civil*, V. 5, 10ª ed. Reais. Salvador: Juspodivm, 2014. p. 559.

20. DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, V. 4, 26ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 297.

21. CHAVES DE FARIAS, Cristiano e ROSENVALD JR., Nelson. *Curso de Direito Civil*, V. 5, 10ª ed. Reais. Salvador: Juspodivm, 2014. p. 571.

prédios confinantes”. As árvores limítrofes são aquelas “cujo tronco está na linha divisória de dois prédios, presumindo-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes”²². O tema merece análise diante da proteção do Bem Ambiental, nos termos do art. 225 da CF.

Fato, que, a **presunção** de copropriedade da árvore limítrofe é **relativa (*juris tantum*)**, podendo ser ilidida por prova em sentido contrário no caso concreto: “Instituiu-se, assim, a presunção de condomínio, que admite, no entanto, prova em contrário. A árvore que não tem seu tronco na linha divisória pertence ao dono do prédio em que ele estiver”²³.

A utilização de árvore nociva à saúde pública – como psicotrópica, por exemplo –, autorizará a adoção das medidas processuais adequadas, notadamente as inibitórias e que assegurem o resultado prático e útil da decisão judicial.

Eis um interessante conflito jurídico posto sob a apreciação do Judiciário. De um lado o interesse jurídico de corte de uma determinada árvore; de outro um caso concreto no qual se revele tratar a hipótese de árvore ameaçada de extinção.

De acordo com o art. 1.283 do CC “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”. Destarte, afora excepcionais situações, normalmente é correto afirmar que o art. 1.283 do CC permite a poda de raízes e ramos das árvores limítrofes quando estes atingirem a estrema do prédio prejudicado. Este direito deverá ser exercido com regularidade, jamais de forma abusiva ante a vedação do art. 187 do CC. A previsão legal se justifica também pela própria ocorrência de possível responsabilidade civil por fato da coisa, afinal de contas, a teor do art. 937 do CC o dono de edifício ou construção responde objetivamente pelos danos causados que resultarem de sua ruína, se esta provier da falta de reparos cuja necessidade se mostrar manifesta, como adverte a doutrina²⁴.

O exercício deste direito “assegurado no dispositivo em apreço não se subordina a qualquer formalidade, como prévia reclamação ou aviso ao dono da árvore”²⁵.

O art. 1.284 do CC disciplina o tema dos frutos caídos de árvore do terreno vizinho. Eis o conteúdo normativo: “Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular”. A regra é simples. Tais frutos caídos pertencerão ao dono do solo onde caírem se esta propriedade for particular. Trata-se de uma exceção ao art. 92 do CC, vale dizer: uma exceção à regra de que o acessório segue a sorte do principal.

22. TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**, V. 4, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Método, 2015. p. 237.

23. GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, V. 5, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 358.

24. SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; BEZERRA DE MELO, Marco Aurélio e DELGADO, Mario Luis in Código Civil Comentado. 2ª Edição. Editora Forense. 2020. Página 912.

25. GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, V. 5, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 359.

A disciplina das árvores limítrofes envolve três problemas básicos. O primeiro, quando a árvore possui seu tronco em linha divisória, hipótese em que presume pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes. O segundo, os frutos que caem no terreno vizinho e que serão adquiridos pelo dono do solo onde caírem se este for propriedade particular. O terceiro e último problema envolve as raízes e ramos que ultrapassarem a estrema do prédio causando prejuízo real e que poderão ser cortados até o plano vertical divisório²⁶.

2.3. Passagem Forçada e Passagem de Cabos e Tubulações

Iniciaremos com a passagem forçada. O tema é abordado no direito de vizinhança em um único artigo de lei. Reza o art. 1.285 do CC que “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”.

Com efeito, “Trata-se de uma das mais rigorosas restrições de direito de vizinhança”²⁷. Desta forma, “O imóvel encravado não pode ser explorado economicamente e deixado de ser aproveitado, por falta de comunicação com a via pública. O instituto da passagem forçada atende, pois, ao interesse social. O direito é exercitável contra o proprietário contíguo e, se necessário, contra o vizinho não imediato”²⁸. Fato, por conseguinte, a íntima relação entre a passagem forçada e a conferência de função social a um bem (art. 5º, XXIII, da CF).

A passagem forçada é o “direito do proprietário de prédio (rústico ou urbano), que não tem acesso a via pública, nascente ou porto, de, mediante pagamento cabal de indenização, reclamar do vizinho que lhe deixe passagem, fixando-se esta judicialmente o rumo, quando necessário por não haver acordo”²⁹.

Entendemos, nada obstante a literalidade do dispositivo que restringe o aludido direito ao proprietário do imóvel, ser possível um resultado de interpretação extensivo para admitir a legitimidade ativa *ad causam* de outros sujeitos de direito, tais como usufrutuários, usuários, habitantes, enfiteutas e superficiários, que também possuiriam interesse jurídico de acesso ao determinado bem, como já advertiu a doutrina³⁰ e com amparo no art. 17 do CPC segundo o qual para propor ou contestar uma ação é necessário tão somente se ter interesse e legitimidade.

26. DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, V. 4, 26ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 299.

27. CHAVES DE FARIAS, Cristiano; e ROSENVALD JR., Nelson. **Curso de Direito Civil**, V. 5, 10ª ed. Reais. Salvador: Juspodivm, 2014. p. 571.

28. GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, V. 5, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 360.

29. DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, V. 4, 26ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 299/300.

30. SCHREIBER, Anderson; TARTUCE, Flávio; SIMÃO, José Fernando; BEZERRA DE MELO, Marco Aurélio e DELGADO, Mario Luis *in* Código Civil Comentado. 2ª Edição. Editora Forense. 2020. Página 915.

► **Atenção!**

No Enunciado 88, o CJF entendeu: “O direito de passagem forçada, previsto no art. 1.285 do CC, também é garantido nos casos em que o acesso à via pública for insuficiente ou inadequado, consideradas inclusive as necessidades de exploração econômica”. Percebe-se, aqui, um alargamento doutrinário sobre o assunto, pois o objetivo não seria apenas garantir acesso; mas sim assegurar um mínimo acesso adequado, em vistas da função social da propriedade. Afinal, do que adiantaria uma propriedade sem acesso algum, ou insuficiente, à via pública?

A passagem forçada, pressupõe para sua incidência a situação jurídica do imóvel encravado; leia-se: sem saída externa para a via pública. Como a propriedade deverá atender a função social (arts. 5º, XXIII, da CF e 1.228, § 1º, do CC), surgirá o direito de se exigir do vizinho a passagem forçada³¹. Portanto, “Pressupõe que um imóvel esteja em situação de absoluto encravamento em outro, decorrente da ausência de qualquer saída para a via pública”³².

Mas quem deverá conceder a passagem forçada?

Este dever jurídico será do vizinho “cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem”³³. A solução legal harmoniza-se com a ideia de restrição **menos gravosa ou onerosa**. O § 1º do art. 1.285 assim disciplina o assunto: “Sofrerá o constrangimento o vizinho cujo imóvel mais natural e facilmente se prestar à passagem”.

Já o § 2º do art. 1.285 do CC prescreve a solução jurídica a ser dada para o caso de ocorrer a **alienação** (venda ou doação) do prédio serviente. Eis o texto: “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”. Nesse caso, o dever jurídico da passagem forçada será imposto ao outro vizinho, dono da outra propriedade. Entendemos, apesar disso, que o adquirente do aludido imóvel serviente deverá respeitar o dever jurídico da passagem forçada, afinal de contas, essa obrigação acompanhará o adquirente, isso porque o instituto envolve obrigação *propter rem* (ambulatorial, própria da coisa).

O § 3º do art. 1.285 do CC determina que se aplica 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.

31. No Recurso Especial 316.336/MS, o Superior Tribunal de Justiça entendeu que “Numa era em que a técnica da engenharia dominou a natureza, a noção de imóvel encravado já não existe em termos absolutos e deve ser inspirada pela motivação do instituto da passagem forçada, que deita raízes na supremacia do interesse público; juridicamente, encravado é o imóvel cujo acesso por meios terrestres exige do respectivo proprietário despesas excessivas para que cumpra a função social sem inutilizar o terreno do vizinho, em que qualquer caso será indenizado pela só limitação do domínio”.

32. CHAVES DE FARIAS, Cristiano; e ROSENVALD JR., Nelson. **Curso de Direito Civil**, V. 5, 10ª ed. Reais. Salvador: Juspodivm, 2014. p. 572.

33. TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**, V. 4, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Método, 2015. p. 240.

“A razão é que seria injusto deixar ao alvedrio do vendedor tornar encravado o seu prédio e ao mesmo tempo lhe conceder a faculdade de exigir passagem de qualquer vizinho, impondo, assim, ao arbítrio do malicioso ou do negligente, uma restrição à propriedade alheia”³⁴.

Mas a passagem forçada é conferida **gratuitamente**? Diria respeito esta passagem apenas a pessoas?

A resposta é negativa.

Prosegue o Código Civil, agora em seu art. 1.286, afirmando que “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”.

É dizer: além da passagem forçada de pessoas, também será devida a passagem forçada de cabos, tubulações e outros condutos subterrâneos de serviços de utilidade pública, desde que impossível ou excessivamente onerosa a passagem de outra maneira. Surge no direito de vizinhança a obrigação de não fazer (tolerar a passagem) e o direito de receber indenização.

Como se vê, “o proprietário não perderá o poder sobre a coisa, apenas terá que suportar certos atos”³⁵.

O parágrafo único do art. 1.286 assegura ao proprietário prejudicado o direito de exigir que a instalação seja feita de modo menos gravoso ao prédio onerado, bem como o direito de remover a passagem para outro local do imóvel, à custa deste. Em arremate, para caso de as instalações ensejarem risco grave, surgirá ao proprietário do prédio onerado o direito de exigir a realização de obras de segurança, na forma do art. 1.287 do CC.

Andou bem o CC/02 que evoluiu no instituto antes tratado (no CC/16) como servidão e agora no âmbito do direito de vizinhança, aperfeiçoando-se o sistema e a técnica jurídica³⁶.

34. GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, V. 5, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 360.

35. DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, V. 4, 26ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 303.

36. Servidão e passagem forçada não se confundem. A passagem forçada é um instituto de direito de vizinhança, enquanto a servidão diz respeito a um direito de gozo e fruição. Aqui já se percebe a primeira importante diferença, segundo a doutrina de Maria Helena Diniz. Afinal, “o direito de vizinhança é criado por lei, para dirimir conflitos entre vizinhos”; enquanto as servidões prediais “decorrem de lei ou de convenção, constituindo em encargos que um prédio sofre em favor de outro, para o melhor aproveitamento ou utilização do prédio beneficiado”. Seguindo nas diferenciações, a passagem forçada aplica-se na hipótese em que houver um imóvel encravado, entendido como tal aquele que não possuir acesso à rua, nascente ou porto (CC, art. 1.285). Não há aqui uma faculdade, mas sim uma imposição, ao passo que o imóvel encravado deverá ter garantido pelo outro o seu direito de acesso à via pública. A passagem será concedida de forma menos gravosa ao onerado e este receberá, por conta da concessão, contraprestação pecuniária.

2.4. Das Águas

A água é um dos bens cada vez mais preciosos da humanidade e deverá ser entendida sempre como um bem ambiental, na forma do art. 225 da CF:³⁷ “a importância das águas, não só no cotidiano das cidades, como especialmente na zona rural”, assim como o “papel de relevo que a água desempenha na economia e na vida das pessoas fez com que, desde os tempos mais antigos, as grandes cidades se desenvolvessem às margens de algum rio”.

Com efeito, “Ante o grande valor das águas pelo papel que têm na satisfação das necessidades humanas e no progresso de uma nação, impõe-se a existência de normas idôneas para atender a esses reclamos e solucionar os conflitos que, porventura, surgirem”³⁸. Na era pretérita ao Código Civil vigente, “O tópico relativo às águas era, então, tratado basicamente pelos arts. 69, 70, 90, 92, 103, 105 e 117 do Decreto nº 24.643/34 (Código das Águas)”³⁹. O CC/02 passou a tratar da matéria também.

O art. 1.228 do CC prescreve que “O dono ou o possuidor do prédio inferior é obrigado a receber as águas que correm naturalmente do superior, não podendo realizar obras que embarcem 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”. Trata-se de norma inicialmente dirigida ao dono ou possuidor. Claro, como direito de vizinhança que o é, veicula obrigação *propter rem*. O dono ou possuidor do *prédio inferior* é aquele que recebe por fluxo natural águas do prédio superior, sendo “obrigado” a receber tais águas e não podendo negar o curso natural ou mesmo obstruir este regular fluxo.

Justamente por isso é que surge um dever de abstenção para este proprietário ou possuidor: não realizar qualquer obra que obstrua o fluxo das águas. Em um segundo momento, o preceito normativo se dirigirá ao dono ou possuidor do *prédio superior*, agora lhe proibindo de agravar, mediante a realização de obras, a condição natural e anterior do prédio inferior. Não é possível, então, que o dono

ria. Na servidão instituto de *ratio* completamente diversa. Aqui não há encravamento. Há, sim, desejo de aumento da utilidade do prédio dominante mediante uso da área serviente. Poderá ser onerosa ou gratuita e não é imposta, mas sim fruto de um acordo entre prédios de diversos proprietários. Sintetizando o posto, adverte Flávio Tartuce que a **servidão não se confundirá com a passagem forçada**, pois é facultativa de modo a não obrigar o pagamento de indenização. Já “a passagem forçada é compulsória, assim como o é o pagamento da indenização. A servidão é um direito real de gozo ou fruição. A passagem forçada é instituto de direito de vizinhança, presente somente na situação em que o imóvel encravado não tem saída para a via pública (art. 1285 do CC/2002). A servidão envolve os imóveis dominante e serviente; na passagem forçada estão presentes o imóvel encravado e o serviente. Na servidão cabe a citada ação confessória; na passagem forçada, para a defesa do direito, a ação cabível é denominada ação de passagem forçada”.

37. GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2012. Volume 5, p. 363.

38. DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, 26ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2011. Volume 4, p. 304.

39. CHAVES DE FARIAS, Cristiano; e ROSENVALD JR., Nelson. **Curso de Direito Civil**, V. 5, 10ª ed. Reais. Salvador: Juspodivm, 2014. p. 576.

ou possuidor do prédio superior, por obras, derrame ainda mais água no prédio inferior.

A “construção das tubulações não pode simplesmente aniquilar a funcionalidade do prédio inferior, uma vez que a passagem deve ser da maneira menos gravosa, conforme se expôs (princípio da menor onerosidade)”⁴⁰, daí porque “Sob outro prisma, se, eventualmente, o proprietário do prédio inferior realizar obras que impeçam o escoamento das águas, caberá ação visando a afastar tal obstrução, sem prejuízo de eventuais perdas e danos, pelo ato ilícito praticado”.

O art. 1.289 do CC disciplina a situação jurídica do escoamento artificial das águas. Assim, quando as águas, artificialmente levadas ao prédio superior, ou aí colhidas, correrem dele para o inferior, poderá o dono desse reclamar que se desviem, ou se lhe indenize o prejuízo que sofrer. Da indenização será deduzido o valor do benefício obtido.

Em seguida, prescreve o art. 1.290 do CC que 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.

A norma envolve as fontes ou nascentes não captadas, daí por que se estas forem decorrentes de captação “o proprietário do prédio inferior não lhe tem direito algum”⁴¹. De acordo com o art. 89 do Código das Águas nascentes são as águas que surgem naturalmente ou por indústria humana.

► **Atenção!**

O art. 90 do Código das Águas prescreve que o dono do prédio onde houver alguma nascente, satisfeitas as necessidades de seu consumo, não pode impedir o curso natural das águas pelos prédios inferiores. Entendemos que o art. 1.290 do CC deve ser interpretado em conformidade com o Código das Águas, notadamente com o preceito normativo em destaque.

Interessante notar que o atual Código Civil não tratou expressamente das águas pluviais previstas no art. 102 do Código das Águas como as que decorrem da chuva e que serão de titularidade do proprietário do prédio em que caírem diretamente, que delas poderá dispor livremente, via de regra.

O art. 1.291 do CC diz o óbvio e proíbe a poluição das águas. Convenhamos que a esta altura não seria necessário um artigo de lei vedando a poluição das águas à vista de todos os valores socioambientais conhecidos, a par da eticidade e da boa-fé objetiva, nos limites dos costumes locais (CC, arts. 113 e 187), além da função social (art. 5º, XXIII, da CF).

40. TARTUCE, Flávio. *Direito Civil*, V. 4, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Método, 2015. p. 243.

41. DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*, V. 4, 26ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 306.

Fazendo o contraponto, veja-se que a referida regra “representa importante inovação, pois proíbe a poluição, e, se esta ocorrer, obriga o poluidor a recuperar as águas poluídas, sob pena de pagamento de indenização”⁴².

De qualquer maneira, segundo a norma: “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”.

Mais uma vez, concordamos com a crítica da doutrina: “A parte final do último dispositivo é altamente criticável, pois expressa que 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. Ora, a lei está admitindo, em sua literalidade, a possibilidade de poluição de águas, tidas como não essenciais, algo inadmissível em tempos atuais, diante da constante preocupação com o Bem Ambiental, o que culmina na adoção dos princípios da precaução e da prevenção. Nesse contexto, o dispositivo acaba por ferir a ampla proteção legislativa do meio ambiente, sobretudo a que consta do art. 225 da Constituição e da Lei 6.938/1981. Por isso, na opinião deste autor, o comando legal deveria ser imediatamente reogado, em razão de sua inconstitucionalidade”⁴³.

► **Atenção!**

Consolidando o dito verifica-se que o Enunciado 244 do Conselho da Justiça Federal entendeu que “O art. 1.291 deve ser interpretado conforme a Constituição, não sendo facultada a poluição das águas, que sejam essenciais ou não às primeiras necessidades da vida”.

O art. 1.292 assegura ao proprietário o direito de construir barragens, açudes ou outras obras para represamento de água em seu prédio, prescrevendo que se as águas represadas invadirem prédio alheio, será o seu proprietário indenizado pelo dano sofrido, deduzido o valor do benefício obtido. O proprietário poderá represar águas, desde que atendam apenas as suas necessidades⁴⁴.

Aborda o dispositivo legal o direito de construção ou de represamento das águas que “não pode gerar danos ao meio ambiente, havendo necessidade de fiscalização das atividades pelas autoridades administrativas, com o Estudo de Impacto Ambiental (EIA) e o Relatório de Impacto ao Meio Ambiente (RIMA)”⁴⁵.

A regra em comento disciplina o “direito de represamento de água mediante a construção de barragens de todas as formas, inclusive para a construção de hidrelétricas”⁴⁶, desde que vizinhos não sejam prejudicados.

42. GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, V. 5, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 367.

43. TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**, V. 4, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Método, 2015. p. 245.

44. CHAVES DE FARIAS, Cristiano; e ROSENVALD JR., Nelson. **Curso de Direito Civil**, V. 5, 10ª ed. Reais. Salvador: Juspodivm, 2014. p. 579.

45. TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**, V. 4, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Método, 2015. p. 247.

46. GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**, V. 5, 7ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva,

O direito de construção do **aqueduto** é disciplinado no art. 1.293 do CC, que assim prescreve: “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”.

“Os arts. 1.293 a 1.296 do Código Civil disciplinam a chamada servidão de aqueduto”⁴⁷. Para a doutrina estampada na redação do Enunciado 598 do Conselho da Justiça Federal, na redação do art. 1.293, “agricultura e indústria” não são apenas qualificadores do prejuízo que pode ser causado pelo aqueduto, mas também finalidades que podem justificar sua construção.

Se as águas pluviais caírem em área pública pertencerão ao domínio da coletividade e, desta maneira, serão de uso comum, podendo ser usadas pelo proprietário ou possuidor de todo e qualquer terreno por onde passarem, nos limites do art. 107 do Código das Águas, vedado o represamento destas, salvo pela Administração Pública⁴⁸.

► **Atenção!**

No Enunciado 245 o Conselho da Justiça Federal entendeu que “Muito embora omisso acerca da possibilidade de canalização forçada de águas por prédios alheios, para fins de agricultura ou indústria, o art. 1.293 não exclui a possibilidade da canalização forçada pelo vizinho, com prévia indenização dos proprietários prejudicados”. Desta forma, o aqueduto deixa de ser mera servidão e passa a constituir verdadeiro direito de vizinhança.

A legislação cível é construída à luz da menor onerosidade e da função social da propriedade, assegurando o direito de construção do aqueduto mediante indenização prévia aos proprietários prejudicados. Assegura-se, com isso, expressamente, a construção de canais nos prédios alheios aptos ao recebimento das águas a que se tenha direito.

► **Atenção!**

A disciplina jurídica do aqueduto submete-se à mesma regra relativa à passagem de cabos e tubulações. É o que afirma o art. 1.294 do Código Civil que assim dispõe: “Aplica-se ao direito de aqueduto o disposto nos arts. 1.286 e 1.287 do CC”. O aqueduto não é mais servidão como antes prescreviam os arts. 117 e ss. do Código das Águas.

va, 2012. p. 367.

47. CHAVES DE FARIAS, Cristiano; e ROSENVALD JR., Nelson. **Curso de Direito Civil**, V. 5, 10ª ed. Reais. Salvador: Juspodivm, 2014. p. 579.

48. DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, V. 4, 26ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 307.

Ao proprietário prejudicado 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. Em decorrência do princípio da menor onerosidade, o proprietário prejudicado poderá exigir que seja subterrânea a canalização que atravessa áreas edificadas, pátios, hortas, jardins ou quintais, razão pela qual 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.

Por óbvio que o aqueduto (ou a canalização da água) não impedirá que os proprietários cerquem os imóveis e construam sobre ele, sem prejuízo para a sua segurança e conservação. Outrossim, os proprietários dos imóveis poderão usar das águas do aqueduto para as primeiras necessidades da vida. É o que prescreve o art. 1.295 do CC.

O art. 1.296 do CC trata das águas supérfluas e merece todas as críticas feitas anteriormente em relação à (in)disponibilidade das águas na atual ordem constitucional ambiental. De qualquer forma, autoriza o Código Civil a possibilidade de canalizar tais águas mediante pagamento de indenização aos proprietários prejudicados e ao dono do aqueduto.

2.5. Dos Limites entre os Prédios: Direito de Tapagem

Se é certo afirmar que a propriedade é uma garantia constitucional pética (art. 5º, XXII, da CF/88), mais certo ainda será reconhecer ao proprietário o direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e poder 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. Esse direito é denominado **direito de tapagem**.

Atento a esse fato, existem normas estabelecendo a forma por meio da qual se dá a demarcação entre prédios vizinhos e o direito disto decorrente. A demarcação é a um só tempo um direito subjetivo e um dever típico de vizinhança: “A demarcação surgiu com a propriedade, pois os marcos ou cercas, além de estimularem os interesses privados, garantem a paz”⁴⁹. Ao fazer referência à possibilidade de proceder à “demarcação”, a legislação cível dá margem ao ajuizamento da **ação demarcatória**, prevista nos arts. 569 e seguintes do CPC.

De acordo com o § 1º do referido art. 1.297, os intervalos, os muros, as 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

49. DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**, V. 4, 26ª ed. Direito das Coisas. São Paulo: Saraiva, 2011. p. 311.