

# UNIDADE III



**Prof. Dr. Bruno Soeiro Vieira**

# DIREITO DE PROPRIEDADE: DEFINIÇÃO

## Constituição Federal

**Art. 5º** Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros **e aos estrangeiros residentes** no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:

**XXII - é garantido o direito de propriedade;**

**XXIII - a propriedade atenderá a sua função social;**

**Definição genérica:** é o poder jurídico concedido pela lei (norma jurídica) a alguém para **usar, gozar, dispor** de um determinado bem e de **reavê-lo**, de quem quer que injustamente o esteja possuindo.

## Definição de Direito de Construir

Carlos Roberto Gonçalves ensina que o direito de construir constitui *“emanação do direito de propriedade. Assegura ao proprietário a faculdade de usar e dispor do que lhe pertence, como lhe aprouver (CC, art. 1.228), nele incluído a de edificar as construções que quiser. Todavia, **o exercício do direito de propriedade não é absoluto, condicionando-se a outros valores, que merecem igual tutela da lei, seja no interesse dos vizinhos, seja naquele do bem-estar da coletividade”***.

Por sua vez, Maria Helena Diniz leciona que o direito de construir constitui *“prerrogativa inerente da propriedade”, limitada ao direito dos vizinhos e aos regulamentos administrativos*.

## Direito de Vizinhança

Consiste na **limitação do direito de propriedade**, pois o direito de um proprietário acaba quando começa o direito de um outro proprietário.

Segundo Silvio Rodrigues (1981, p. 114) direitos de vizinhança “são as *limitações impostas pela lei às prerrogativas individuais e com o escopo de conciliar interesses de proprietários vizinhos, reduzindo os poderes inerentes ao domínio e de modo a regular a convivência*”.



# Uso abusivo da propriedade

*Não é só aquela que traz interferência a uma outra propriedade, e sim aquela que causa transtorno* para os seus ocupantes, relacionado à segurança e à saúde. Logo, **esses dois aspectos juntos** fazem com que seja gerado prejuízo à segurança, ao sossego e à saúde.

Exemplo: Uma **academia de ginástica e musculação** funciona normalmente de acordo com as normas do Código Civil, **porém ao mesmo tempo o som das músicas em volume excessivo causa transtornos para seu vizinho, configurando um ato abusivo do direito de propriedade, portanto, não importa se o imóvel está tendo o seu uso normal ou anormal.**





## ANEXO 02-A

### CLASSIFICAÇÃO DOS USOS E ATIVIDADES POTENCIALMENTE GERADORES DE INCÔMODO À VIZINHANÇA PELA NATUREZA DA INCOMODIDADE

ATIVIDADES	NATUREZA DA INCOMODIDADE				
	RUÍDO	POLUIÇÃO ATMOSFÉRICA	SEGURANÇA	EXIGÊNCIA SANITÁRIA	OUTRAS
<b>1. COMERCIO</b>					
Concessionária de revenda de veículos com oficina;	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Comércio de acessórios p/ veículos com instalação de som e/ou equipamentos;	<input checked="" type="checkbox"/>				
* Estabelecimentos em geral, que façam uso de som;	<input checked="" type="checkbox"/>				
Lojas de material de construção não acabado (areia, barro, cimento, madeira, ferro e similares);	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>			
Comércio, manuseio e estocagem de produtos químicos inflamáveis e explosivos;		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Lojas e depósitos de armas, munições e fogos de artifício;			<input checked="" type="checkbox"/>		
Lojas e depósitos de tintas, óleos e gás GLP;		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>		
Comércio atacadista de bebidas;	<input checked="" type="checkbox"/>				
Comércio varejista e atacadista de produtos hortifrutigranjeiros (verduras, legumes, frutas, ovos, aves, peixes, carnes, etc.);				<input checked="" type="checkbox"/>	
Comércio varejista e atacadista de produtos de higiene, limpeza e conservação domiciliar (inseticidas, sabões, polidores, etc.);		<input checked="" type="checkbox"/>		<input checked="" type="checkbox"/>	
Comércio varejista e atacadista de produtos químicos: farmacêuticos e odontológicos;		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Comércio varejista e atacadista de produtos químicos não especificados;		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	
Comércio de peixes ornamentais, pássaros e animais domésticos;	<input checked="" type="checkbox"/>			<input checked="" type="checkbox"/>	
* * * Shopping Center e Hipermercado.			<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	

\* Atividades, quando classificadas no Nível 1, dispensadas da análise de localização.

\* \* Atividades submetidas à análise de localização Nível 2.

\* \* \* Empreendimento de impacto a ser submetido a análise específica de acordo com o artigo 56 desta Lei.

# CONSTRUÇÃO OU EDIFICAÇÃO – QUAL A DIFERENÇA?

São expressões técnicas de sentido diverso, comumente confundidas pelos leigos. **Construção é o gênero**, do qual a edificação é a espécie.

**Construção**, em sentido técnico, oferece-nos o duplo significado de atividade e de obra.

***Como atividade***, indica o conjunto de operações empregadas na execução de um projeto; ***como obra***, significa toda realização material e intencional do homem, visando adaptar a natureza às suas conveniências. Neste sentido, até mesmo a demolição se enquadra no conceito de construção, porque visa a preparação do terreno para subsequente e melhor aproveitamento.

**Edificação** é a obra destinada a habitação, trabalho, culto, ensino ou recreação. Nas edificações distingue-se, ainda, o edifício das edículas: **edifício** é a obra principal; **edículas** são as obras complementares (garagem, dependências de serviços etc).

# DIREITO DE CONSTRUIR

## Do Direito de Construir

**Art. 1.299.** O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, **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.





# DIREITO DE CONSTRUIR

## Do Direito de Construir

**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.

### A JANELA DO VIZINHO PODE ABRIR PARA O MEU QUINTAL?

*Pode, se respeitada a distância mínima  
estabelecida no Código Civil.*



# DIREITO DE CONSTRUIR

## Do Direito de Construir

**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**.





# DIREITO DE CONSTRUIR

## Do Direito de Construir

**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**.



# DIREITO DE CONSTRUIR

**Art. 1.303.** Na zona rural, não será permitido levantar edificações a menos de três metros do terreno vizinho.

[...]

**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.



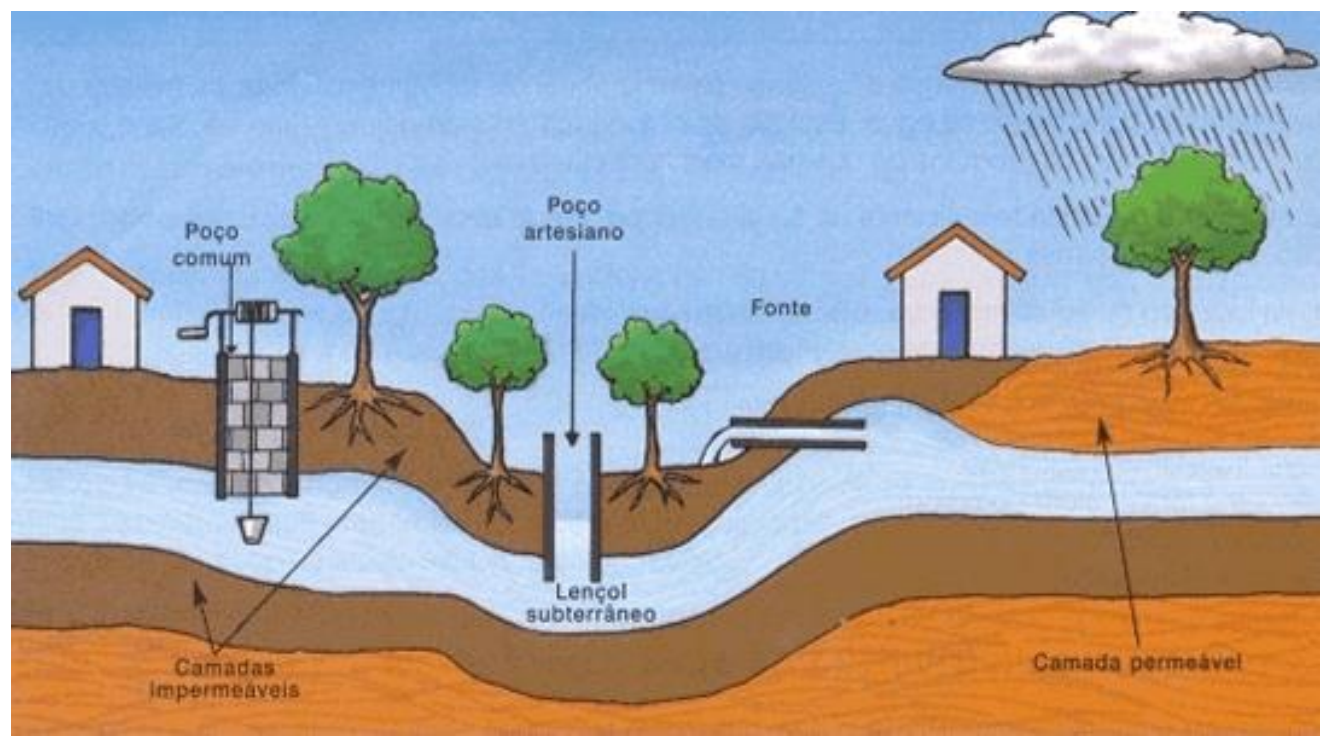


# DIREITO DE CONSTRUIR

**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.

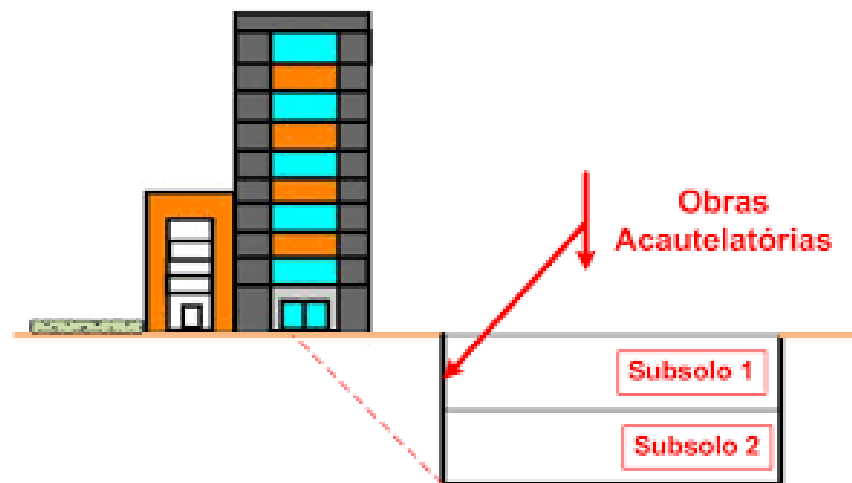
águas  
do  
vizinho



# DIREITO DE CONSTRUIR

**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.**



# DIREITO DE CONSTRUIR

**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.

# RESPONSABILIDADES NA CONSTRUÇÃO CIVIL

A legislação submete o construtor e sua **responsabilidade é objetiva** que o obriga o causador do dano a repará-lo, independentemente da demonstração da culpa, bastando para isso, que o fato esteja caracterizado na lei, ou que exista nexo de causalidade, entre o fato e o evento danoso.

O Código Civil, no Art. 931, prevê:

***Art. 931.** Ressalvados outros casos previstos em lei especial, os empresários individuais e as empresas respondem independentemente de culpa pelos danos causados pelos produtos postos em circulação.*

O Art. 12 do Código de Defesa do Consumidor, dispõe:

***Art. 12.** O fabricante, o produtor, o construtor, nacional ou estrangeiro, e o importador respondem, independentemente da existência de culpa, pela reparação dos danos causados aos consumidores por defeitos decorrentes de projeto, fabricação, construção montagem, fórmulas, manipulação, apresentação ou acondicionamento de seus produtos, bem como por informações insuficientes ou inadequadas sobre sua utilização e riscos.*

**As Leis são unânimes** em afirmar, que a **responsabilidade do construtor é objetiva**, pois, responde ele, independentemente de culpa, pelos danos causados á terceiros consumidores.



# RESPONSABILIDADES NA CONSTRUÇÃO CIVIL

Os dois diplomas legais (leis) são unânimes em afirmar, que a responsabilidade do construtor é objetiva, pois, responde ele, independentemente de culpa, pelos danos causados á terceiros consumidores.

**Diferença entre**

**DOLO x CULPA**

Quando o agente quis o resultado, ou assumiu o risco de produzi-lo. Vontade + Consciência	Quando o agente deu causa ao resultado por imprudência, negligência ou imperícia.
Código Penal, Art. 18, I.	Código Penal, Art. 18, II.

# DA RESPONSABILIDADE PELA PERFEIÇÃO DA OBRA

Ao contratar a construção de uma obra, ***o contratante deseja, é que a obra atenda às suas exigências de qualidade e perfeição.*** Cabe ao construtor, portanto, atender a tais exigências, empregando materiais de qualidade e boas técnicas de construção, além de fiscalizar a execução da obra, no sentido de evitar eventuais erros cometidos ao longo do processo de construção.

Veja a lição do professor Carlos Roberto Gonçalves:

***A responsabilidade pela perfeição da obra, embora não consignada no contrato,*** é de presumir-se em todo ajuste de construção como encargo ético-profissional do construtor. Isto porque a construção civil é, modernamente, mais do que um empreendimento leigo, um processo técnico-artístico de composição e coordenação de materiais e de ordenação de espaços para atender às múltiplas necessidades do homem.

Existe, portanto, ***um compromisso com a perfeição da obra,*** mesmo que não ajustado contratualmente, é algo que se presume na prestação de serviço do construtor, em virtude da boa fé, que deve prevalecer na efetivação de todo negócio jurídico, devendo ele ser responsabilizado civilmente, pela quebra desse compromisso.

# DA RESPONSABILIDADE PELA SOLIDEZ E SEGURANÇA DA OBRA

Ao concluir a obra, o construtor responde objetivamente, pela solidez e segurança da construção, **por um prazo de cinco anos**, de acordo com o que estabelece o **Art. 618 do Código Civil**:

*Nos contratos de empreitada de edifícios ou outras construções consideráveis, o empreiteiro de materiais e execução responderá, durante o prazo irredutível de cinco anos, pela solidez e segurança do trabalho, assim em razão dos materiais, como do solo.*

**Parágrafo único.** *Decairá do direito assegurado neste artigo o dono da obra que não propuser a ação contra o empreiteiro, nos cento e oitenta dias seguintes ao aparecimento do vício ou defeito.*

Portanto, **o prazo de garantia é de cinco anos**, enquanto **o prazo decadencial** é de cento e oitenta dias (o proprietário tem um prazo de até 180 dias a partir da constatação do vício ou defeito, além do qual, ele perde o direito de ajuizar uma ação contra o construtor).

## DOS VICIOS REDIBITÓRIOS

São aqueles ***que não podem ser constatados no momento da compra ou venda de um objeto ou coisa***, pois, se os defeitos forem de fácil constatação, e o adquirente não identificá-los, não há que se falar em vício redibitório, havendo a **presunção de que foram aceitos pelo adquirente.**

De acordo com o Código Civil.

***Art. 441.*** *A coisa recebida em virtude de contrato comutativo **pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos**, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor.*

*Parágrafo único.* *É aplicável a disposição deste artigo às doações onerosas.*

O artigo é taxativo quanto a autorizar que a coisa seja rejeitada pelo adquirente, quando vícios ou defeitos ocultos forem constatados no momento da contratação. Cabe, portanto, ao construtor, devolver a quantia paga, além da condenação em perdas e danos, caso ocorram.



## REFERÊNCIAS

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

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

PELACANI, Valmir Luiz. Responsabilidade na construção civil. **Cadernos do CREA-PR**. Série de fascículos sobre ética, responsabilidade, legislação, valorização e exercício das profissões da Engenharia, da Arquitetura, Agronomia e Geociências no Paraná.