



# BOLETIM SEDIF

Boletim do Serviço de Difusão - Nº 25

18 de Fevereiro de 2013

## Sumário:

❖ NOTÍCIAS STJ

### Outros links:

[Banco do Conhecimento](#)

[Boletins anteriores](#)

[Informativo TJERJ](#)

[Revista de Direito](#)

[Revista Direito em Movimento\(EMERJ\)](#)

[Revista Interação](#)

[Revista Jurídica](#)

[Súmula da Jurisprudência TJERJ](#)

## NOTÍCIAS STJ

### Sequestro de bens fundamentado em pretensão de crédito viola artigo do CPC

O sequestro de bens determinado para garantia do cumprimento de obrigação de crédito discutida em ação principal viola o artigo 822 do Código de Processo Civil (CPC). O entendimento é da Terceira Turma, ao acolher pedido da sociedade Indústria e Comércio de Máquinas Agrícolas Mantovani Ltda. para reformar decisão que deferiu medida liminar de sequestro fundada em pretensão creditícia. A decisão foi unânime.

O credor havia ajuizado ação cautelar contra a sociedade com a intenção de obter o sequestro de duas máquinas agrícolas. O pedido foi deferido pelo juízo de primeiro grau para “garantir a satisfação do crédito, cujos valores se situam na casa das dezenas de milhares de reais”.

Inconformada, a sociedade recorreu ao tribunal de segunda instância, mas não teve êxito. Interpôs, então, recurso especial ao STJ, sustentando que os requisitos necessários para o acolhimento da cautelar de sequestro não foram satisfeitos, uma vez que não há litígio sobre o destino dos bens objeto da ação.

#### Integridade do bem

Em seu voto, a relatora, ministra Nancy Andrighi, lembrou que a legislação processual estabelece que o sequestro de bens pode ser decretado pelo juiz quando houver disputa sobre sua propriedade ou posse. Igualmente, a lei exige que se comprove o receio de dano.

“Para o deferimento de medida dessa natureza, é necessário que o juiz se convença de que, sobre o bem objeto da ação principal – cujo sequestro se pleiteia –, tenha se estabelecido, direta ou indiretamente, uma relação de disputa entre as partes da demanda”, assinalou a ministra.

No caso, a relatora concluiu que o sequestro visou à garantia do cumprimento de obrigação de crédito discutida em

ação principal, violando, dessa forma, o artigo 822 do CPC.

“De acordo com o entendimento desta Corte Superior, versando a ação principal, como no particular, sobre pretensão creditícia, não se identifica a presença dos requisitos exigidos no artigo 822, I, do CPC para concessão da medida de sequestro. Falta-lhe o pressuposto da existência de disputa específica, no processo de conhecimento, sobre o destino dos bens sobre os quais se pleiteia a incidência da constrição”, afirmou a ministra Andriahi.

Processo: REsp. 1128033

[Leia mais...](#)

## **STJ aplica normas do direito de vizinhança para satisfação de interesses de proprietários em conflito**

Quem nunca foi incomodado por algum vizinho? É bastante comum que a relação entre pessoas que moram em propriedades próximas (não necessariamente contíguas) passe por momentos conflitantes. Isso porque, muitas vezes, a satisfação do direito de um morador pode provocar restrições e até mesmo violação dos direitos do seu vizinho.

Para o ministro Sidnei Beneti, da Terceira Turma, “a casa é, em princípio, lugar de sossego e descanso, se o seu dono assim o desejar”. Apesar disso, interferências sempre haverá.

Algumas dessas interferências precisam ser toleradas para que o convívio entre vizinhos não vire uma guerra. Entretanto, nem todos têm a noção de que, para viver bem em comunidade, é necessário agir pensando no coletivo.

De acordo com a ministra Nancy Andriahi, também da Terceira Turma, “nosso ordenamento coíbe o abuso de direito, ou seja, o desvio no exercício do direito, de modo a causar dano a outrem”.

Plantio de árvores, uso do subsolo... Veja nesta matéria como o STJ tem resolvido as disputas entre vizinhos.

### **Limitações**

Para determinar limitações ao uso da propriedade, o Código Civil estabeleceu os direitos de vizinhança (artigos 1.277 a 1.313). De acordo com o professor universitário Carlos Edison do Rêgo Monteiro, “o direito de vizinhança é o ramo do direito civil que se ocupa dos conflitos de interesses causados pelas recíprocas interferências entre propriedades imóveis próximas” (*O Direito de Vizinhança no Novo Código Civil*).

Além disso, ele explica que o direito de vizinhança não tem o objetivo de criar vantagens para os proprietários, mas evitar prejuízos; ao contrário das servidões, que visam a conferir mais vantagens para os proprietários. “Procura-se, mediante as normas que compõem as relações de vizinhança, coibir as interferências indevidas nos imóveis vizinhos”, afirma o professor.

### **Vista panorâmica**

Em 2008, a Terceira Turma resolveu um conflito surgido pela construção de muro no limite entre duas propriedades, localizadas no bairro do Leblon, no Rio de Janeiro. O casal dono de um dos imóveis pretendia que o muro fosse derrubado, sob o argumento de que estaria atrapalhando a vista panorâmica para a Lagoa Rodrigo de Freitas.

No decorrer do processo, as partes celebraram acordo judicial, no qual fixaram condições para preservação da vista, iluminação e ventilação, a partir de um dos terrenos. A altura do muro foi reduzida, entretanto, foram plantadas trepadeiras e árvores que acabaram tapando novamente a visão da lagoa.

O juízo de primeiro grau determinou que as árvores limítrofes fossem podadas, para que não ultrapassassem a altura do muro divisório. Na apelação, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ) reformou a sentença, pois entendeu que o acordo firmado entre as partes não havia garantido o direito à alegada “servidão de vista” – o que, segundo o tribunal, nem existe no sistema brasileiro.

No STJ, o relator do recurso especial, ministro Ari Pargendler, entendeu que o acordo havia sido integralmente cumprido e, além disso, que não havia proibição quanto ao plantio de árvores, “que é um direito assegurado ao proprietário, dentro de seu terreno”.

### **Legal ou convencional**

A ministra Nancy Andriahi divergiu do entendimento do relator. Quanto à alegada inexistência de servidão de vista, ela afirmou que o TJRJ fez confusão entre servidão predial legal e convencional. A Turma acompanhou o voto da ministra.

“As servidões legais correspondem aos direitos de vizinhança, tendo como fonte direta a própria lei, incidindo independentemente da vontade das partes. Nascem para possibilitar a exploração integral do imóvel dominante ou evitar o surgimento de conflitos entre os respectivos proprietários”, explicou Andriahi.

Segundo a ministra, as servidões convencionais, ou servidões propriamente ditas, não estão previstas em lei, decorrendo do consentimento das partes.

Ela mencionou que, embora não houvesse informações no processo acerca do registro do acordo em cartório, a transação poderia ser equiparada a uma servidão convencional, que representa uma obrigação a ser respeitada pelas partes.

Ao considerar a obrigação assumida, de preservação da vista da paisagem a partir do terreno vizinho, Andrighi verificou que o direito ao plantio de árvores foi exercido de forma abusiva, pois houve o descumprimento, ainda que indiretamente, do acordo firmado. Para ela, os vizinhos foram sujeitados aos mesmos transtornos causados pelo antigo muro de alvenaria (REsp 935.474).

### **Confusão**

No livro *O Direito de Vizinhança*, Aldemiro Rezende Dantas Júnior afirma que alguns autores denominam os direitos de vizinhança como sendo servidões legais – o entendimento da Terceira Turma na decisão anterior foi nesse sentido. Segundo ele, a nomenclatura é imprópria e a confusão decorre da influência do Código Civil francês, que “foi copiado por grande parte das legislações modernas”.

De acordo com o ministro Luis Felipe Salomão, “as servidões são direitos reais sobre coisas alheias”. Conforme a redação do artigo 695 do Código Civil de 1916 (CC/16), “por ela [servidão predial] perde o proprietário do prédio serviente o exercício de alguns de seus direitos dominicais ou fica obrigado a tolerar que dele se utilize, para certo fim, o dono do prédio dominante”.

Para o ministro, as servidões distinguem-se em inúmeros pontos dos direitos de vizinhança, “visto que estes são limitações impostas por lei ao direito de propriedade, restrições estas que são recíprocas e prescindem de registro”.

### **Parede**

Em 2011, a Quarta Turma analisou um caso relacionado à servidão predial. Os donos de um imóvel construíram uma parede, que acabou por obstruir a ventilação e iluminação naturais do prédio vizinho.

Na ação demolitória ajuizada pelos vizinhos, o juízo de primeiro grau determinou o desfazimento da parede erguida. O tribunal de segunda instância manteve a decisão, pois verificou que a parede construída obstruía janelas que tinham sido abertas no prédio vizinho havia mais de 20 anos.

Nas razões do recurso especial, os responsáveis pela construção da parede alegaram violação aos artigos 573, parágrafo 2º, e 576 do CC/16. Entretanto, o ministro Luis Felipe Salomão afirmou que os dispositivos mencionados regulam as relações de vizinhança, não servindo para a solução de controvérsias relativas à servidão predial. Diante disso, a Turma negou provimento ao recurso especial (REsp 207.738).

### **Infiltração**

De acordo com o ministro Sidnei Beneti, a jurisprudência do STJ tem caminhado no sentido de que os aborrecimentos comuns do dia a dia, “os meros dissabores normais e próprios do convívio social”, não são suficientes para dar origem a danos morais indenizáveis.

Há precedentes do STJ que afirmam tratar-se a infiltração em apartamento de um mero dissabor. Apesar disso, a Terceira Turma julgou uma situação de grande constrangimento, que perdurou durante muitos meses, como exceção à regra.

Em 2006, uma moradora ajuizou ação de indenização por danos materiais e morais contra a vizinha do apartamento acima do seu. Alegou que, cerca de um ano e meio antes, começou uma infiltração na laje do teto da sua área de serviço, proveniente do imóvel do andar de cima, que se alastrou por praticamente todo o teto do apartamento.

Segundo a autora, houve várias tentativas para solucionar amigavelmente o problema, mas a vizinha não tomou nenhuma providência.

### **Danos morais**

Em primeira instância, o juiz fixou indenização por danos morais no valor de R\$ 1.500. A autora apelou ao tribunal estadual para buscar a elevação da indenização. A vizinha também apelou, alegando que não poderia ser condenada ao pagamento de danos morais, já que, segundo ela, não tinha ciência das infiltrações.

Para o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro, a conduta da vizinha não provocou lesão aos direitos de personalidade da autora, de modo a justificar a pretendida reparação por danos morais.

No STJ, o ministro Sidnei Beneti, relator do recurso especial, mencionou que o constrangimento e os aborrecimentos pelos quais a mulher passou não poderiam ser considerados de menos importância.

“A situação descrita nos autos não caracteriza, portanto, um mero aborrecimento ou dissabor comum das relações cotidianas. Na hipótese, tem-se verdadeiro dano a direito de dignidade, passível de reparação por dano moral”, afirmou (REsp 1.313.641).

### **Passagem forçada**

Para se ter configurado o direito de passagem forçada – um dos temas do direito de vizinhança, previsto no artigo 1.285 do CC/02 – é necessário que o imóvel esteja encravado.

De acordo com Lenine Nequete, na obra *Da Passagem Forçada*, para haver encravamento é necessário: a) que o prédio não tenha saída para a via pública, nem possa buscar-se uma, ou, podendo, somente a conseguiria mediante excessiva despesa ou trabalhos desmesurados; b) ou que a saída de que disponha seja insuficiente e não se possa adaptá-la ou ampliá-la – ou porque isso é impossível, ou porque os reparos requereriam gastos ou trabalhos desproporcionados.

O ministro Ari Pargendler, atualmente membro da Primeira Turma, deu o conceito jurídico de imóvel encravado. “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, que em qualquer caso será indenizado pela só limitação do domínio”.

### **Acidente geográfico**

O dono da fazenda São José, situada em Rio Negro (MS), moveu ação de constituição de passagem forçada contra os donos da fazenda vizinha, a Rancho Grande. Parte de sua propriedade é separada do restante devido a um acidente geográfico. O trecho encontra-se encravado.

A perícia constatou que a área tinha duas saídas: uma passando pela fazenda Rancho Grande e outra pelo próprio Rio Negro. Entretanto, para fazer a ligação por terra, era preciso construir estrada que, devido aos acidentes geográficos locais, seria muito dispendiosa e, para sair à via pública, percorreria cerca de 30 quilômetros.

O juízo de primeiro grau julgou o pedido improcedente. A decisão foi mantida no tribunal estadual, para o qual o encravamento do imóvel é relativo: por meio de obras, embora dispendiosas, o autor poderia ter acesso à via pública.

### **Interesse público**

De acordo com o ministro Ari Pargendler, relator do recurso especial, não existe encravamento absoluto. “Numa era em que a técnica 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”, comentou.

Ele considerou que o dono da fazenda São José tinha direito à passagem forçada, visto que o trecho encravado não tem saída para a via pública e a comunicação por via terrestre só seria possível se fosse construída estrada a custos elevados. Além disso, o laudo pericial constatou que seria necessário construir duas pontes, aterro e drenagem em alguns pontos.

Para Pargendler, o reconhecimento de que o custo das obras seria elevado foi suficiente para reconhecer o direito de passagem forçada. Entretanto, ele lembrou que o vizinho que iria tolerar a passagem teria direito de receber indenização, que poderia ser fixada em liquidação de sentença (REsp 316.336).

### **Ruídos**

O morador de uma quitinete, localizada em área comercial do Sudoeste, em Brasília, ajuizou ação possessória contra o Condomínio do Edifício Avenida Shopping. Alegou que sua vizinha, uma empresa comercial, instalou, sobre o teto do edifício e acima de sua residência, equipamento que funcionava ininterruptamente, produzindo vibrações e ruídos que afetavam sua qualidade de vida.

Pediu que a empresa fosse proibida de utilizar o equipamento, além de ressarcimento pelos danos morais sofridos. O juízo de primeiro grau verificou que a convenção de condomínio estabelecia a finalidade exclusivamente comercial do edifício e que só havia barulho acima do tolerável no período noturno.

O morador recorreu ao Tribunal de Justiça do Distrito Federal, que deu parcial provimento ao recurso, para condenar a empresa e o condomínio, solidariamente, ao pagamento de indenização por danos morais, no valor de R\$ 15 mil. No curso do processo, o morador deixou o imóvel, por isso, o outro pedido ficou prejudicado.

### **Imóvel comercial**

Inconformada, a empresa interpôs recurso especial no STJ. Afirmou que o morador residia irregularmente em imóvel comercial e que, por essa razão, não teria direito ao sossego e silêncio típicos de área residencial.

Para a ministra Nancy Andrighi, relatora do recurso especial, o tribunal de justiça superou as regras condominiais e reconheceu que, naquele edifício, havia uma área de uso misto. Ela verificou que o imóvel tinha sido anunciado como uma quitinete e, ainda, que a tarifa de luz e o IPTU cobrado levavam em conta o caráter residencial do imóvel.

Verificou ainda que o condomínio tolerou a utilização do edifício para fins diversos daqueles estipulados em sua convenção. “Se os próprios construtores do prédio anunciavam que certas unidades ali comercializadas poderiam destinar-se à habitação, todos, condomínio, adquirentes e locatários, não poderiam ignorar essa realidade”, afirmou.

Andrighi explicou que o artigo 187 do CC reconhece que a violação da boa-fé objetiva pode corresponder ao exercício inadmissível ou abusivo de posições jurídicas. “Assim, o condômino não pode exercer suas pretensões de forma anormal ou exagerada com a finalidade de prejudicar seu vizinho”, mencionou.



A Terceira Turma manteve a condenação em danos morais no valor arbitrado pelo tribunal de segunda instância (REsp 1.096.639).

### **Uso indevido**

No caso de imóvel alugado, o locador (proprietário) tem o dever de zelar pelo uso adequado de sua propriedade, assegurando-se da correta destinação dada pelo inquilino, principalmente no que se refere à higiene e limpeza da unidade objeto da locação. Esse entendimento é da Terceira Turma.

No Condomínio Residencial Suite Service há uma regra que obriga os condôminos a permitir o acesso às suas unidades para que sejam realizados serviços de limpeza. Mesmo notificada dessa obrigação, uma locatária não permitiu que os funcionários responsáveis pela limpeza entrassem em seu apartamento.

Diante disso, o condomínio moveu ação cominatória contra a locatária. Sustentou que as condições precárias de higiene da unidade afetaram os demais condôminos, causando-lhes riscos à saúde e ao bem-estar no prédio.

### **Responsabilidade**

O juízo de primeiro grau determinou a citação da locatária, mas verificou que ela estava impossibilitada de comparecer, pois precisava passar por avaliação médica antes. Diante disso, autorizou o pedido do condomínio, para incluir o proprietário no polo passivo da demanda.

Após ser citado, o proprietário apresentou contestação, na qual sustentou que não havia responsabilidade solidária pelas obrigações condominiais entre locatário e locador. Como não obteve sucesso nas instâncias ordinárias, ele interpôs recurso especial perante o STJ.

De acordo com o ministro Massami Uyeda, relator do recurso especial, “o locador mantém a posse indireta do imóvel, entendida como o poder residual concernente à vigilância, à conservação ou mesmo o aproveitamento de certas vantagens da coisa, mesmo depois de transferir a outrem o direito de usar o bem objeto da locação”.

Ele explicou que, tratando-se de direito de vizinhança, a obrigação decorre da propriedade da coisa. “Por isso, o proprietário, com posse indireta, não pode se eximir de responder pelos danos causados pelo uso indevido de sua propriedade”, afirmou.

A Terceira Turma negou provimento ao recurso especial, pois concluiu que o proprietário possui legitimidade para responder por eventuais danos relativos ao uso de sua propriedade (REsp 1.125.153).

### **Subsolo**

O artigo 1.229 do CC estabelece que a propriedade do solo abrange a do subsolo correspondente. Contudo, a segunda parte do dispositivo limita o alcance desse subsolo a uma profundidade útil ao seu aproveitamento. Com esse entendimento, a Terceira Turma impediu que proprietários de um imóvel se opusessem às atividades realizadas pelos vizinhos em seu subsolo.

Na origem, um casal moveu ação indenizatória por danos materiais e morais contra seus vizinhos. Alegaram que o seu imóvel havia sofrido danos decorrentes de obras, principalmente escavações, realizadas em sua propriedade.

Em primeira instância, o juiz determinou que os vizinhos pagassem indenização por danos materiais e também que retirassem os tirantes utilizados na ancoragem da parede de contenção erguida. Na apelação, o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul manteve a indenização, mas afastou a determinação de remoção dos tirantes.

No recurso especial, os proprietários alegaram violação aos artigos 1.229 e 1.299 do CC, que tratam, respectivamente, da propriedade do subsolo e do direito de construir.

### **Utilidade**

De acordo com a ministra Nancy Andrighi, “o legislador adotou o critério da utilidade como parâmetro definidor da propriedade do subsolo, limitando-a ao proveito normal e atual que pode proporcionar, conforme as possibilidades técnicas então existentes”.

Ela explicou que tal critério tem a ver com a proteção conferida pela Constituição Federal à função social da propriedade, “incompatível com atos emulativos ou mesquinhos do proprietário, desprovidos de interesse ou serventia”, afirmou.

A relatora verificou no processo que não houve nenhum prejuízo ou restrição ao direito de uso, gozo e fruição da propriedade e, ainda, que a parcela do subsolo utilizada para a realização de obras (a quatro metros do nível do subsolo) não devia ser considerada parte integrante da outra propriedade. A turma negou provimento ao recurso especial (REsp 1.233.852).

Processos: REsp. 935.474, REsp 207738, REsp 1313641, REsp 316336, REsp 1096639, REsp 1125153; e, REsp 1233852

[Leia mais...](#)

*Fonte: site do Superior Tribunal de Justiça*

**[Voltar ao sumário](#)**

VOLTAR AO TOPO



Leia também a Revista Jurídica, ← Nº 4

Serviço de Difusão – SEDIF  
Divisão de Acervos Jurisprudenciais – DIJUR  
Departamento de Gestão e Disseminação do Conhecimento - DECCO  
Diretoria Geral de Gestão do Conhecimento - DGCON  
Rua Dom Manuel, 29, 2º andar, sala 208  
Telefone: (21) 3133-2742

Leia também a revista Interação, Edição 45 →



Antes de imprimir, pense em sua responsabilidade e compromisso com o meio ambiente