



# Direitos de Vizinhança

Novembro - 2012

Secovi-SP - Há mais de 60 anos construindo a história do setor imobiliário no Brasil

# Michel Rosenthal Wagner

- Advogado especialista em Direito Imobiliário, Contratual, Educacional, Arbitragem e Mediação
- Membro Técnico das Vice Presidências de Administração Imobiliária, Condomínios e Sustentabilidade do Secovi
- Presidente da Comissão de Direito Imobiliário, Urbano, e de Vizinhança da OAB/SP – seccional Pinheiros
- Pós Graduando PUC/SP – Direitos Difusos – Direitos de Vizinhança e Função Social da Propriedade

# DIREITOS DE VIZINHANÇA NA LEGISLAÇÃO

**Constituição Federal**

**Política Nacional do Meio Ambiente**

**Estatuto da Cidade**

**Direitos de Vizinhança: CCB 1.277 e ss**

**Condomínio Edilício: CCB 1.331 e ss**

**Leis diversas temáticas – PSIU e outras**

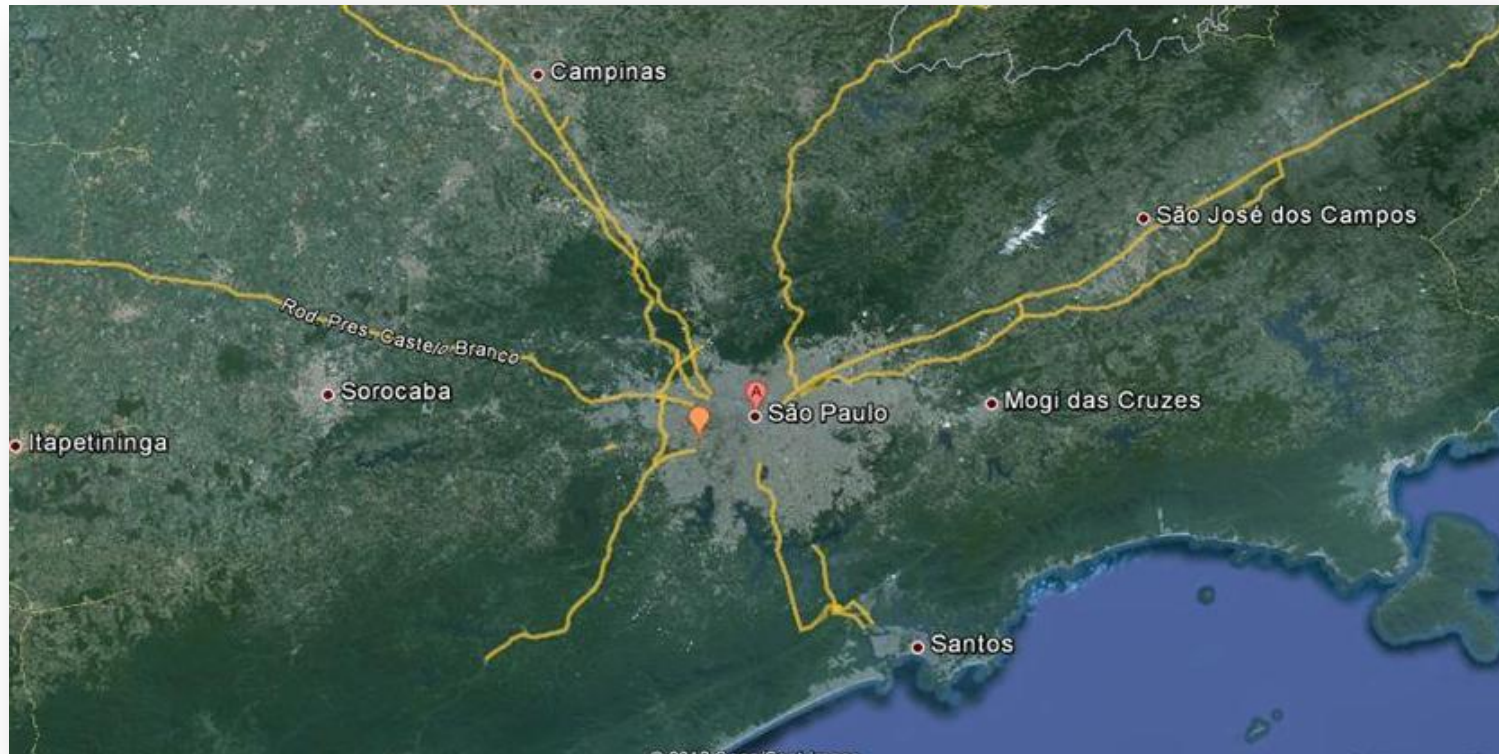
# CIDADES

|                   | 1940    | 2000   | 2010   |
|-------------------|---------|--------|--------|
| População Brasil  | 71 mi   | 170 mi | 190 mi |
| População cidades | 26,3 %  | 81,2 % | 85 %   |
| População cidades | 18,8 mi | 138 mi | 160 mi |

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia Estatística

- Em setenta anos as cidades receberam 141 milhões de pessoas, e nos últimos 10 anos, 22 milhões.
- Desde 1964, com o SFH, condomínio de edifícios têm sido um modelo preponderante de urbanização legal, e adensamento nas cidades, verticalmente em condomínios e horizontalmente em loteamentos.
- Somos 45 mil condomínios no Estado com cerca de 7 mi assim vivendo.

# REGIÃO METROPOLITANA DE SÃO PAULO



20 milhões de habitantes nos 39 municípios compreendem além de São Paulo: Arujá, Barueri, Biritiba-Mirim, Caieiras, Cajamar, Carapicuíba, Cotia, Diadema, Embu, Embu-Guaçu, Ferraz de Vasconcelos, Francisco Morato, Franco da Rocha, Guararema, Guarulhos, Itapeverica da Serra, Itapevi, Itaquaquecetuba, Jandira, Juquitiba, Mairiporã, Mauá, Mogi das Cruzes, Osasco, Pirapora do Bom Jesus, Poá, Ribeirão Pires, Rio Grande da Serra, Salesópolis, Santa Isabel, Santana de Parnaíba, Santo André, São Bernardo do campo, São Caetano do Sul, São Lourenço da Serra, Suzano, Taboão da Serra, Vargem Grande Paulista



# REGIÃO METROPOLITANA DO V. PARAÍBA E LITORAL NORTE (RMVale)



2.258.956 milhões de habitantes nos 39 municípios compreendem além de São Jose dos Campos, Caçapava, Monteiro Lobato, Igaratá, Paraibuna, Jacareí, Santa Branca, Jambeiro, Campos de Jordão, São Bento do Sapucaí, Lagoinha, São Luiz do Paraitinga, Natividade da Serra, Taubaté, Pindamonhangaba, Tremembé, Santo Antônio do Pinhal, Redenção da Serra, Aparecida, Lorena, Cachoeira Paulista, Piquete, Canas, Potim, Cunha, Roseira, Guaratinguetá, Arapeí, Lavrinhas, Areias, Queluz, Bananal, São José do Barreiro, Cruzeiro, Silveiras, Caraguatatuba, São Sebastião, Ilhabela, e Ubatuba

# PROPRIEDADE URBANA

- Uso e ocupação do solo urbano diferenciado
- Direito de usar, fruir e livre dispor
- A propriedade deve exercer sua função social
- Direitos e abuso de direitos
- Liberdades e limitações + função social da propriedade

# CICLO DE VIDA DE UM EMPREENDIMENTO





# SUSTENTABILIDADE E SUSTENTABILIDADE RELACIONAL

- Sustentabilidades...
- Sociedade sustentável, desenvolvimento sustentável, crescimento sustentável, gestão sustentável, sustentabilidade comunitária, estratégias sustentáveis de organização, investimentos sustentáveis, comunidades sustentáveis, sustentabilidade urbana, arquitetura sustentável, cidades sustentáveis, e no limite sustentabilidade sustentável.
- Sustentabilidade relacional
- Desenvolvimento Sustentável - 5 dimensões...
  - Econômica
  - Social
  - Ambiental
  - Política
  - Cultural e Histórica

# LICENCIAMENTO AMBIENTAL – EIV - RIV

- Estudo de Impacto de Vizinhança – instrumento de planejamento e gestão da política e desenvolvimento urbano (Estatuto das Cidades art. 4o. – VI) – competência municipal e que integra a Política Nacional do Meio Ambiente e Planejamento Urbano
- Avaliação de impactos positivos e negativos dos empreendimentos na qualidade de vida dos habitantes e condiciona seu licenciamento, concessão e autorizações
- Analisa em grandes empreendimentos questões como necessidade de infraestrutura, fluxo de pessoas e veículos, demanda por transporte público, geração de tráfego, iluminação e ventilação, emissões sonoras, paisagem urbana, (des)valorização imobiliária, patrimônio natural e cultural com vistas a evitar a degradação das áreas urbanizadas e sua poluição.

# DEVERES E DIREITOS DE VIZINHANÇA NAS CIDADES

- **DOS DIREITOS DE VIZINHANÇA**
- **Seção I - Do uso anormal da propriedade**
  - O proprietário ou o possuidor 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 (CC 1.277).
  - 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. (CC 1.277), porém deverão ser toleradas em razão do interesse público e social mediante indenizações. (art.1.278)

Árvores limítrofes - Passagem Forçada - Passagem de Cabos e Tubulações - Águas - Muros - Tapagem

No condomínio e na vizinhança em geral, a vizinhança abrange todo o que está próximo, isto é, ao lado, à frente, ao fundo, acima, abaixo, e não somente os confinantes - onde quer que as manifestações se percebam.

# DEVERES E DIREITOS DE VIZINHANÇA NO CONDOMÍNIO

- Condomínio Edilício – (CC 1.336)
- Contribuir para as despesas do condomínio
- Não realizar obras que comprometam a segurança da edificação
- Não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas
- Dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao **SOSSEGO, SALUBRIDADE, e SEGURANÇA** dos possuidores, ou aos bons costumes. (Usar, gozar, fruir ...as partes comuns, conforme sua destinação, e contanto que não exclua a utilização dos demais condôminos.
- Cumprir obrigações e exercer direitos (primeiro as obrigações).
- Exigir cumprimento das obrigações e participar da gestão.
- Cuidados para não “abusar do direito”.

# CONFLITOS DE DIREITOS DE VIZINHANÇA NAS CIDADES

- Discotecas
- Bares
- Academias
- Templos religiosos
- Construções e reformas
- Oficinas mecânicas, marteleto, maquina, serra circular
- Odores de cigarro, drogas, e animais
- Festas, amores,
- Automóveis, motocicletas, ônibus.



# CONFLITOS DE VIZINHANÇA NO CONDOMÍNIO

- Regras Internas
- Estacionamentos de veículos
- Animais de estimação
- Falta de higiene e limpeza
- Fachada
- Antenas
- Alteração da destinação
- Ruídos
- Crianças
- Canos

- Higiene e Limpeza
- Drogas e Álcool
- Infiltrações
- Reformas
- Mudanças
- Restaurantes e bares
- Portões
- Academia (esteiras)
- Quadras esportivas
- Piscinas

# ESTACIONAMENTO DE VEÍCULOS

- Propriedade individualizada ou coletiva / determinada ou indeterminada.
- Passível de locação e venda para condôminos e estranhos.
- Passível de uso de manobristas ou sorteio periódico de vagas.
- P M G – espaço físico e aumento do tamanho dos carros
- Segurança – responsabilidade do condomínio por danos.
- Alteração de destino e de utilização.
- Crachás e vagas para visitantes.
- Regulamento de garagens.



# ANTENAS

- Locação de área comum - Antenas individuais ou coletivas.
- Particular ou terceiros.
- Deve trazer vantagem à todos e não prejudicar nenhum.
  
- A locação deve ser deliberada em assembleia:
  - TV por assinatura;
  - Telefonia celular
  - Radio amador
  - Antenas coletivas e particulares
  - Controvérsias a respeito da saúde
  - Possibilidade de receita financeira para o condomínio



# ÁREAS DE LAZER

- Piscina
- Churrasqueira – restaurante – bar
- Academia
- Quadras esportivas
- Bosques e jardins

(aptos mais ou menos próximos às áreas de lazer ...)





# ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

- O CC trata de forma genérica do assunto (3Ss), - regular no Regulamento Interno (CC1.336-IV).
- O mais usual: proibição absoluta de se ter animais nas unidades, ou animais de grande porte.
- Lei Estadual nº 11.531/03, regulamentada pelo Decreto nº 48.533/04: estabelece regras de segurança para a posse e condução responsável de cães nas áreas públicas.
- O que prevalece é o bom senso e o respeito aos 3Ss





## FALTA DE HIGIENE E LIMPEZA

Dever de manter padrões mínimos de higiene e limpeza na propriedade comum e privativa.

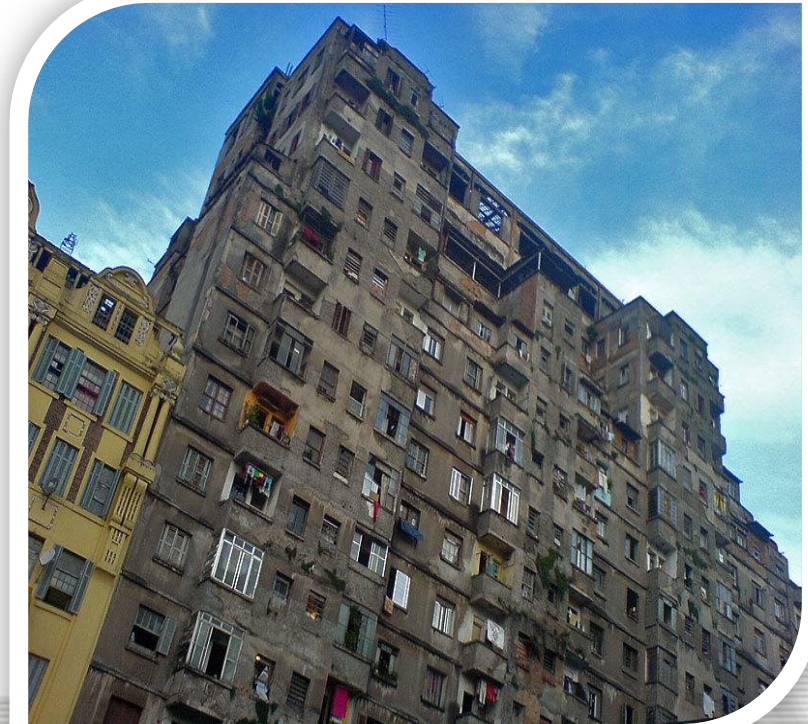
“A falta de higiene e limpeza da unidade autônoma pode igualmente configurar hipótese de uso nocivo da propriedade à saúde dos vizinhos comunistas”.

Vilson Rodrigues Alves.



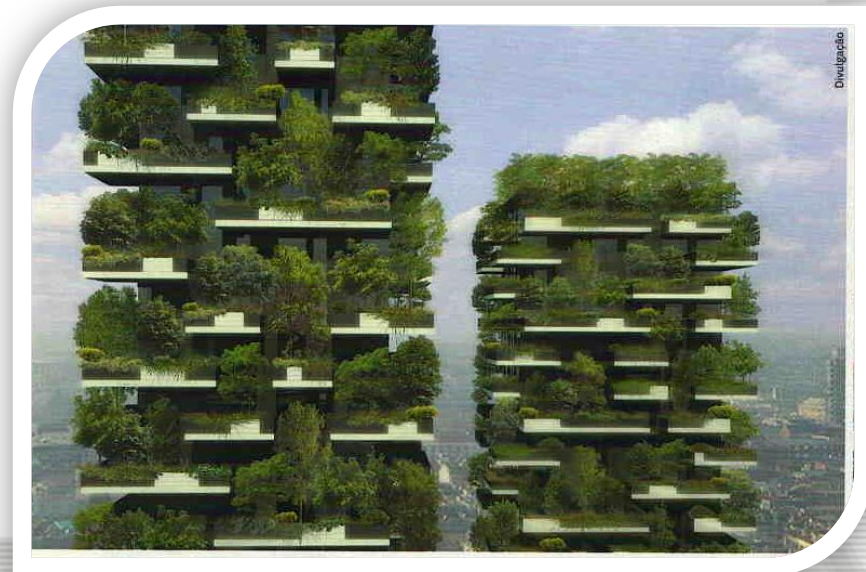
# FACHADAS

- Direito à estética dos cidadãos e da população genericamente falando.
- Discussão sobre o belo e o estilo e orientação do arquiteto que concebeu o projeto.
- Atualização x manutenção de materiais.
- Intocabilidade x atualização e modernização.
- Valorização



# FACHADAS

- Empenas - propaganda.
- Esquadrias, redes e grades de proteção.
- Ar condicionados.
- Laje superior - antenas.
- Plantas e paisagismo.
- Fechamento de varandas (ventos, luminosidade, barulho).
- Extensão de ambientes.



# RUÍDOS - PARÂMETROS PARA IDENTIFICAÇÃO DO PROBLEMA

- Homem médio como parâmetro: a convivência social, por si só, cria a necessidade de cada um sofrer um pouco, tanto mais na hipótese da vida em condomínio
- Análise do zoneamento, dos usos e costumes locais
- Existência de isolamento acústico na edificação
- A pré-ocupação, a cultura da população local (interna e externa)
- O dia (se final de semana, feriado ou dia normal), os horários (noturno ou diurno), locais (NBR 10151/2 ABNT), bem como a destinação do condomínio
  - “Quanto todo mundo tem que ceder um pouco para poder conviver e estar bem ?”





## BARULHO - HIPÓTESES MAIS FREQUENTES

- Música em alto volume e instrumentos musicais (em festas e fora delas)
- Brincadeiras de crianças (bola, piscina, ping-pong)
- Risadas estridentes, brigas ou discussões
- Obras e transportes de materiais de construção (britadeira, serra, esmeril, maquinas, Vaps, Cortador de grama, e outros impérios)
- Algazarras ou festas
- Mudanças
- Animais, ruídos , segurança e odores
- Eventos religiosos nas unidades autônomas (cantorias atabaques)
- Geradores de energia, aspiradores e exaustores de cozinha
- Liquidificadores, espremedores, centrífugas
- Academia (esteiras)
- Amores e alegrias.





## LEI DO SILÊNCIO E SUAS REGRAS (PSIU ...EM DECIBÉIS)

| Zona residencial | DB | Zona mista       | DB      | Zona industrial  | DB      |
|------------------|----|------------------|---------|------------------|---------|
| 7 às 22<br>Horas | 50 | 7 às 22<br>horas | 55 a 65 | 7 às 22<br>horas | 65 a 70 |
| 22 às 7<br>horas | 45 | 22 às 7<br>horas | 45 a 55 | 22 às 7<br>horas | 55 a 60 |

Em SJC 45 dB para emissão por diversão pública a 200 m de hospitais, casas de saúde e sanatórios; e para automóveis 80 em geral, e 104 ou 93 para buzinas dependendo da data de fabricação ...

# PARÂMETROS EM DECIBÉIS DE EMISSÃO DE SONS

|                  |    |
|------------------|----|
| passarinho       | 0  |
| cochicho         | 10 |
| torneira         | 15 |
| relógio          | 25 |
| aspirador de pó  | 50 |
| bebê chorando    | 55 |
| cachorro latindo | 65 |

Frequência dos ruídos ...

|                   |     |
|-------------------|-----|
| piano             | 80  |
| telefone tocando  | 85  |
| moto              | 95  |
| cortador de grama | 100 |
| caminhão          | 105 |
| alto-falante      | 130 |
| britadeira        | 130 |
| avião             | 140 |

“As vezes ouço o vento passar, e só de ouvir o vento passar vale a pena ter nascido”.

*Fernando Pessoa*

# REGRAS INTERNAS EM CONDOMÍNIO

**Convenção – constituição do condomínio**

**Regimento Interno – regras do dia a dia**

**Podem ser previstos regulamentos diversos  
temáticos – regras detalhadas do dia a dia**

**Conselhos e comissões temáticas**

# MULTAS

0

Inadimplemento – 2% (anteriormente era de até 20%).

1

Posturas diversas – até 5 vezes – (quorum - 2/3)

2

Descumprimento reiterado dos deveres, inclusive inadimplência – até 5 vezes – quorum  $\frac{3}{4}$ .

3

Comportamento antissocial que gere incompatibilidade de convivência – até 10 vezes – quorum  $\frac{3}{4}$ ).

- É lícita e até mesmo possível a exclusão de tal condômino da convivência com a coletividade? No Brasil não.
- Espanha, Suíça, Argentina e Uruguai, regulam o tema positivamente – oras perdendo toda a propriedade oras apenas o direito de usar.

# ASSEMBLEIAS

- Local de reunião e interação entre condomínios.  
(Ordem do dia: discussão, deliberação, assuntos gerais)
- Presenciais – Mistas - Não presenciais
- Quem convoca: Síndico –  $\frac{1}{4}$  dos condôminos – 1 condômino .
- Redes sociais - Exposição em nome do direito de expressão -  
Netiqueta - Responsabilidade civil – danos materiais e morais -  
Responsabilidade criminal - Crimes contra a personalidade e  
contra a honra.



# MORADORES DE TODOS OS TIPOS

## Secretário-geral

É quem dá um jeito de botar ordem na bagunça. Organiza as falas, acalma o tumulto e orienta quem serão os próximos a ter a palavra.

## Sabichão

Opina sobre todos os assuntos. Quando é voto vencido, não dá o braço a torcer e tem dificuldade de aceitar a posição alheia.

## Saudosista

Sempre faz referência ao seu antigo condomínio, com frases do tipo: "Lá onde eu morava, era assim...".

## Maria-vai-com-as-outras

É o tipo mais influenciável. Não tem opinião formada sobre os temas da pauta e tende a acompanhar o pensamento da maioria.

## Gente boa

Transforma a reunião em uma festa. Encara-a como uma oportunidade para se encontrar com os vizinhos e bater papo. Eventualmente, leva (ou organiza) até um lanchinho para os participantes.

## Caxias

Próximo do chatonildo, leva as regras ao pé da letra. Gosta da perfeição e fica de olho em tudo. Nas votações, faz questão de justificar as suas escolhas.

## Chatonildo

Tem anos de vida em condomínio, como faz questão de contar, e já foi síndico ou integrou o conselho fiscal. Gosta de explicar detalhadamente e comentar todas as decisões tomadas.

## Donzela

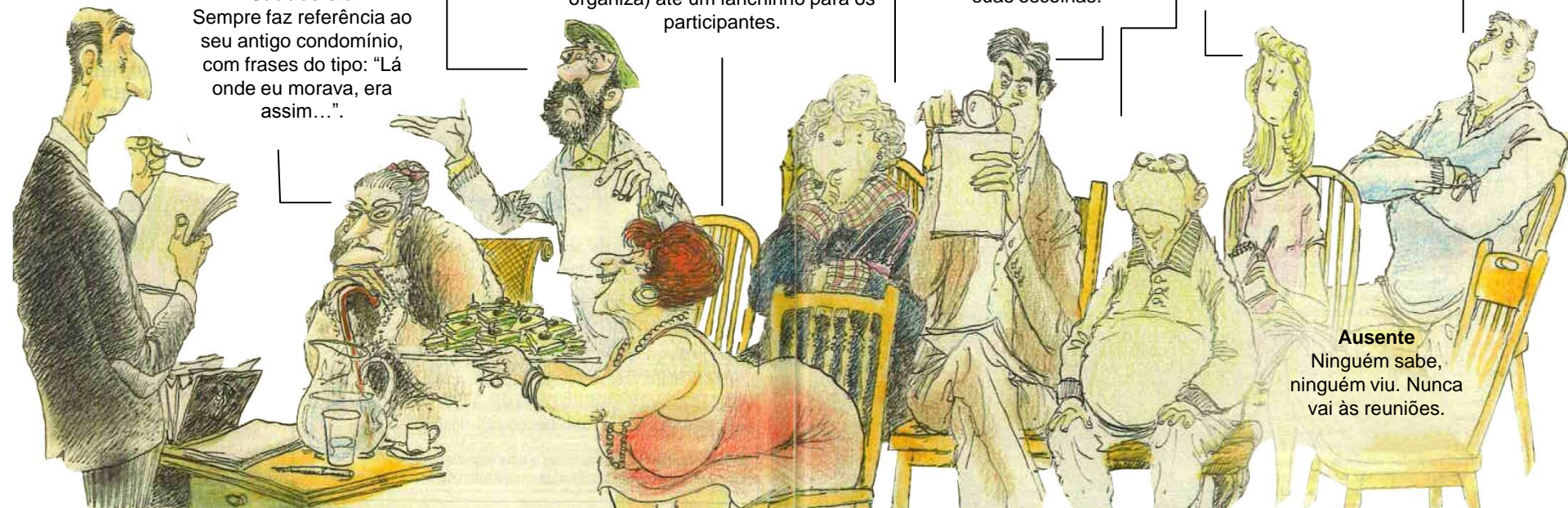
Nunca morou em condomínio. É sua primeira reunião. Fica interessada e quer entender tudo.

## Quietão

Fala pouco. Prefere ficar na dele, só prestando atenção.

## Ausente

Ninguém sabe, ninguém viu. Nunca vai às reuniões.



# CONFLITOS E GESTÃO INTERNA

- Mediação e conciliação
  - Sistema legal: aferição de culpa e ressarcimento de danos (morais e materiais).
  - Resolução efetiva das questões: resolução do problema gerador do conflito.
  - Meta imediata: resolução dos problemas através de acordos.
- Meta final: busca da paz na convivência da comunidade condominial.
- Desejo: não permitir que os conflitos sejam levados ao Judiciário x permanência de longa duração do estado de belicosidade
- Frases negativas: não vai funcionar neste condomínio - nunca se fez isso assim - a ideia é boa, mas na prática ... - isso não é meu problema - você tem razão, mas ... - não estamos preparados para isto - em time que está ganhando não se mexe - vamos esperar mais um pouco ...

# LITÍGIOS NO JUDICIÁRIO

- Ação cominatória com multa diária
  - Incômodos normais/excessivos ou não
  - se há interesse público a ponderar
- Jurisprudência em Vizinhança: o tratamento aproxima-se do modelo jurídico anglo-saxão com a valorização da jurisprudência com fonte de direito – caso a caso.
- Aproxima-se da responsabilidade objetiva.



# O DEVER DO CUIDADO

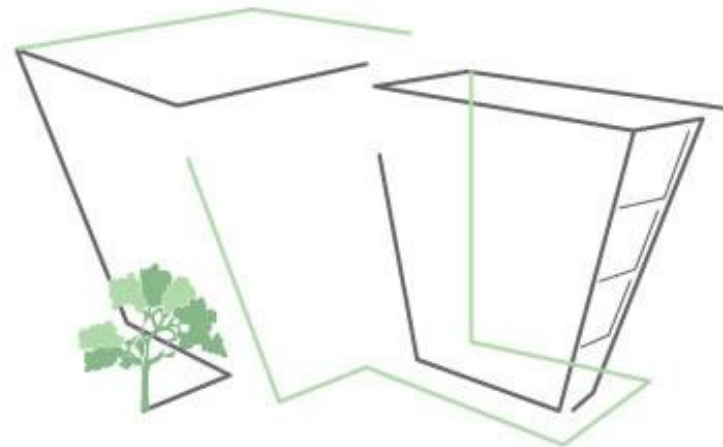
- Somos todos portadores de necessidades especiais ...
- Riqueza da diversidade



Cuidado é essencial tanto para a propriedade como nas relações interpessoais no cuidar do outro.

Educação Ambiental nas 5 dimensões.

MUITO OBRIGADO !



**MRWadvogados**  
imobiliário, urbano e vizinhança

Michel Rosenthal Wagner

[mrwadvogados.adv.br](http://mrwadvogados.adv.br)