



**UEPB**

**UNIVERSIDADE ESTADUAL DA PARAÍBA  
CAMPUS III  
CENTRO DE HUMANIDADES  
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS  
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO**

**ELDER GOMES DE FREITAS**

**A IMPORTÂNCIA DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL NOS CONFLITOS ENTRE  
INDÚSTRIA E DOMICÍLIO NA CIDADE DE GUARABIRA-PB**

**GUARABIRA  
2019**

ELDER GOMES DE FREITAS

**A IMPORTÂNCIA DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL NOS CONFLITOS ENTRE  
INDÚSTRIA E DOMICÍLIO NA CIDADE DE GUARABIRA-PB**

Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado à Coordenação do Curso de  
Direito da Universidade Estadual da  
Paraíba, como requisito parcial à obtenção  
do título de Bacharel em Direito.

**Orientador:** Prof. Me. Mário Vinícius Carneiro Medeiros

**GUARABIRA  
2019**

É expressamente proibido a comercialização deste documento, tanto na forma impressa como eletrônica. Sua reprodução total ou parcial é permitida exclusivamente para fins acadêmicos e científicos, desde que na reprodução figure a identificação do autor, título, instituição e ano do trabalho.

F862i Freitas, Elder Gomes de.  
A importância da legislação municipal nos conflitos entre indústria e domicílio na cidade de Guarabira - PB [manuscrito] / Elder Gomes de Freitas. - 2019.  
21 p.  
Digitado.  
Trabalho de Conclusão de Curso (Graduação em Direito) - Universidade Estadual da Paraíba, Centro de Humanidades, 2019.  
"Orientação : Prof. Me. Mário Vinícius Carneiro Medeiros, Departamento de Ciências Jurídicas - CH."  
1. Direito de vizinhança. 2. Indústria e domicílio. 3. Legislação municipal. I. Título  
21. ed. CDD 352.14

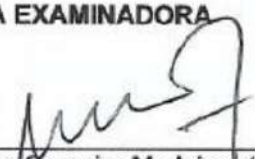
**ELDER GOMES DE FREITAS**

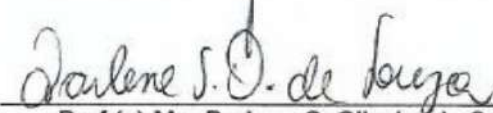
**A IMPORTÂNCIA DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL NOS CONFLITOS ENTRE  
INDÚSTRIA E DOMICÍLIO NA CIDADE DE GUARABIRA-PB**


Trabalho de Conclusão de Curso  
apresentado à Coordenação do Curso de  
Direito da Universidade Estadual da  
Paraíba, como requisito parcial à obtenção  
do título de Bacharel em Direito.

Aprovada em: 10/06/2019.

**BANCA EXAMINADORA**

  
\_\_\_\_\_  
Prof. Me. Mário Vinícius Carneiro Medeiros (Orientador)  
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

  
\_\_\_\_\_  
Prof. (a) Me. Darlene S. Oliveira de Souza  
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

  
\_\_\_\_\_  
Prof. Esp. Kleyton César Alves da Silva Viriato  
Universidade Estadual da Paraíba (UEPB)

Aos meus pais, Tarcísio e Sônia, à minha esposa, Gabriella Fernandes e às minhas filhas, Lara e Júlia.

## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>06</b>
<b>2</b>	<b>DIREITO DE VIZINHANÇA.....</b>	<b>06</b>
<b>2.1</b>	<b>Conceitos de Direito de Vizinhança.....</b>	<b>07</b>
<b>2.2</b>	<b>Origem histórica do Direito de Vizinhança.....</b>	<b>08</b>
<b>2.3</b>	<b>Limitações ao Direito de Propriedade.....</b>	<b>09</b>
<b>3</b>	<b>OS CONFLITOS ENTRE INDÚSTRIA E O DOMICÍLIO.....</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>A IMPORTÂNCIA DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL.....</b>	<b>13</b>
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS.....</b>	<b>15</b>
<b>6</b>	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>16</b>

## A IMPORTÂNCIA DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL NOS CONFLITOS ENTRE INDÚSTRIA E DOMICÍLIO NA CIDADE DE GUARABIRA-PB

Elder Gomes de Freitas<sup>1</sup>

### RESUMO

Tendo em vista que o direito de vizinhança é composto por normas que servem para limitar o uso do direito de propriedade, o poder municipal, através de suas diretrizes, ocupa uma função importante no sentido de evitar os conflitos surgidos entre vizinhos. O presente trabalho aborda o direito de vizinhança, tendo como âmago avaliar a importância da legislação municipal como meio de evitar conflitos entre indústria e domicílio na cidade de Guarabira-PB. Para tanto, esse trabalho se encontra estruturado da seguinte forma: inicialmente, buscou-se conceituar direito de vizinhança e abordar sua origem histórica; em seguida, listou-se os incômodos causados pela indústria ao domicílio e, por último, analisou-se a importância da legislação do município frente aos problemas listados. Para isso, realizou-se uma pesquisa de caráter bibliográfico. Diante disso, verificou-se que, apesar da existência e importância da legislação local, a efetividade dessa ainda é deficitária, desconsiderando instrumentos essenciais na prevenção de conflitos.

**Palavras-Chave:** Direito de Vizinhança. Indústria e domicílio. Legislação municipal.

### ABSTRACT

Considering the fact that the right of neighborhood is made up of rules which serve to limit the use of the right to property, municipal power, through its guidelines, plays an important role in avoiding conflicts between neighbors. The present work deals with the right of neighborhood, with the purpose of assessing the importance of municipal legislation as a means of avoiding conflicts between industry and domicile in the city of Guarabira-PB. Therefore, this work is structured as follows: initially, we sought to conceptualize neighborhood law and address its historical origin; then the annoyances caused by the industry to the home were listed, and finally, the importance of the legislation of the municipality faced the problems listed. For this, a bibliographic research was carried out. In view of this, it was verified that despite the existence and importance of local legislation, its effectiveness is still deficient, disregarding essential instruments in conflict prevention.

**Keywords:** Neighborhood Law. Industry and domicile. Municipal legislation.

---

<sup>1</sup> Aluno de Graduação em Direito na Universidade Estadual da Paraíba – Campus III.  
E-mail: elderfreitasbm@yahoo.com.br

## 1 INTRODUÇÃO

Com o crescimento das cidades cada vez mais rápido e, na maioria das vezes, de forma desordenada, ocasionando aglomerações de imóveis sem planejamento, a harmonia entre seus habitantes no tocante à convivência social nem sempre é plena.

O direito de propriedade, hoje, consagra outros princípios de relevância e direitos como a proteção do meio ambiente, a função social da propriedade urbana e rural, dentre outros. Desta forma, entende-se que essa propriedade não se destina mais apenas ao seu detentor, mas é de toda coletividade.

Além disso, o direito de vizinhança é composto por normas que servem para limitar o uso do direito de propriedade, possibilitando que um vizinho interfira em atos praticados por outro que exceda o uso normal de um direito.

O presente trabalho versa sobre o direito de vizinhança, tendo como foco a importância da legislação municipal como meio de evitar conflitos entre indústria e domicílio na cidade de Guarabira-PB.

Portanto, indaga-se: a legislação municipal, diante da sua fiscalização, tem evitado conflitos entre indústria e domicílio?

Então, o objetivo geral da presente pesquisa é avaliar a importância da legislação municipal no tocante à evitação dos conflitos entre indústria e domicílio na cidade citada.

Para tanto, foram delineados os seguintes objetivos específicos: abordar os conceitos de direito de vizinhança, listar os conflitos causados entre indústria e o domicílio em Guarabira-PB e analisar a legislação municipal.

Quanto à metodologia a ser aplicada no presente estudo, utilizou-se a pesquisa com finalidade básica estratégica e objetivos descritivos, abordagem qualitativa e método dedutivo com procedimentos bibliográficos e documental.

Inicialmente, conceituou-se Direito de Vizinhança, trazendo a doutrina clássica e contemporânea, bem como navegou-se pela origem e evolução desse direito até os dias atuais. Em seguida se apresentou uma listagem dos conflitos causados entre a indústria e domicílio na cidade de Guarabira-PB, indicando os danos causados a população e o que diz as jurisprudências sobre o assunto. Por último, analisou-se a legislação municipal, mostrando os elementos cabíveis para evitar os conflitos.

Parte-se da hipótese que, apesar de existir a legislação municipal, a fiscalização restou-se infrutífera, pois deixou de considerar elementos essenciais da legislação, como o EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), os quais, certamente, teriam evitado conflitos entre a indústria e o domicílio.

## 2 DIREITO DE VIZINHANÇA

Com o crescimento das cidades cada vez mais rápido e, na maioria das vezes, de forma desordenada, implicando em aglomerações de imóveis sem planejamento, a harmonia entre seus habitantes no tocante a convivência social nem sempre é plena.

O direito de propriedade, hoje, consagra outros princípios de relevância e direitos como a proteção do meio ambiente, a função social da propriedade urbana e rural, dentre outros. Desta forma entende-se que esta propriedade não se destina mais apenas ao seu detentor, mas de toda coletividade.

Assim sendo, ressalta Carlos Edison, "cada proprietário compensa seu sacrifício com a vantagem que lhe advém do correspondente sacrifício do vizinho" (MONTEIRO FILHO, 2002, p. 158) Ou seja, os direitos de ambos são paralelos.



Cada habitante, titular de direitos de propriedade ou de posse de imóvel, deve exercê-los de maneira que se torne possível a coexistência social, pautados sempre pela boa-fé e lealdade, pois, do contrário, surgem os conflitos que geralmente são acalorados, tendendo ao litígio. Segundo Rangel (2014), a vizinhança é uma fonte inesgotável de conflito.

Nesse sentido, Monteiro Filho leciona acerca do tema, “trata-se de normas que tendem a compor, a satisfazer os conflitos entre propriedades opostas, com o objetivo de tentar definir regras básicas de situação de vizinhança” (MONTEIRO FILHO, 2002, p. 158)

Na mesma esteira, insta evidenciar que a doutrina majoritária entende que a natureza jurídica do direito de vizinhança trata-se de obrigação *propter rem*, “da própria coisa”, ou seja, os direitos e obrigações não estão ligados a uma pessoa específica, mas sim à propriedade.

Diante desses conflitos, e para dirimi-los, surge o Direito de Vizinhança previsto nos artigos 1.277 a 1.313 do Código Civil, no capítulo V do livro que trata do Direito das Coisas.

## 2.1 Conceito de Direito de Vizinhança

O Código Civil de 1916 já contemplava o direito de vizinhança em uma seção do capítulo II (Da propriedade imóvel) nos artigos 554 a 587. No novo Código Civil (2002) esses direitos tiveram mais visibilidade, sendo trazidos em um capítulo específico: o capítulo V do livro que trata do Direito das Coisas e dividido em sete seções.

O conceito de vizinhança e o direito que a protege têm, atualmente, uma extensão mais ampla que aquele enunciado no Código Civil de 1916. A acepção de vizinhança se revela dotada de amplitude e se estende até onde o ato praticado em um prédio possa produzir consequências em outro. De acordo com Roberto Gonçalves:

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 conflitos entre os confinantes. (GONÇALVES, 2018, p.171)

Para o professor e procurador do Estado do Rio de Janeiro, Dr. Carlos Edison do Rêgo Monteiro Filho, “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.” (apud MONTEIRO FILHO, 2002, p. 158)

Ao utilizar o termo de “propriedades imóveis próximas”, o referido professor desmitifica a visão daqueles que imaginam ser vizinhos apenas os prédios que se encontram lado a lado. Dessa forma, Aldemiro Rezende Dantas Jr. ensina que há diferença entre vizinhança e contiguidade. A primeira está relacionada ao “prédio que sofre a influência em virtude de atos praticados em um outro, vale dizer, vizinhos são os prédios quando um deles sofre interferência em virtude de atos que no outro foram praticados” (DANTAS JR., 2007, p. 55). Já a contiguidade está relacionada aos prédios que se encontram um ao lado do outro.

Não menos importante, destaca-se a visão clássica conceitual da doutrina. Sobre isso, Washington de Barros Monteiro afirma que:

Os direitos de vizinhança constituem limitações impostas pela boa convivência social, que se inspira na lealdade e na boa-fé. [...] Se assim não se procedesse, se os proprietários pudessem invocar uns contra os outros seu direito absoluto e ilimitado, não poderiam praticar qualquer direito, pois as propriedades se aniquilariam no entrecchoque de suas várias faculdades. (apud MONTEIRO, 2003, p. 135).

Nesse diapasão, Rubens Limongi França conceitua as relações de vizinhança como sendo “o complexo de direitos e obrigações recíprocos que regulam o direito da propriedade imóvel entre os vizinhos” (LIMONGI FRANÇA, 1996, p. 464).

Há que se preservar as relações harmoniosas entre vizinhos. Elas são o principal instrumento para assegurar que cada propriedade alcance o mais amplo uso e fruição, obtendo assim, os objetivos econômicos ao tempo em que salvaguarda os interesses individuais.

Segundo Paulo Lôbo:

Os direitos de vizinhança compreendem o conjunto de normas de convivência entre os titulares de direito de propriedade ou de posse de imóveis localizados próximos uns aos outros. (...). As normas de regência dos direitos de vizinhança são preferentemente cogentes, porque os conflitos nessa matéria tendem ao litígio e ao aguçamento de ânimos. Na dimensão positiva, vizinhos são os que devem viver harmonicamente no mesmo espaço, respeitando reciprocamente os direitos e deveres comuns. (LÔBO, 2015, p. 177).

O direito de vizinhança é então um conjunto de normas, cujo objetivo é regular o relacionamento entre os vizinhos, para que se mantenha a boa convivência entre os mesmos.

## 2.2 Origem histórica do direito de vizinhança

Desde o princípio da humanidade, o homem procurou viver em comunidade, formando grupos, unidos inicialmente pelas necessidades naturais de sobrevivência. A propriedade era coletiva, comunitária, sendo reflexo da estrutura familiar da época.

Com isso, se iniciou o desenvolvimento das instituições, se organizaram em grupos com características definidas como: crenças, idiomas, regras etc., e divididos em suas regiões por questões climáticas, estilo de vida, alimentação.

Ligado a este surgimento, e principalmente à instituição familiar e à propriedade, surge a necessidade de estabelecer regras de vizinhança para garantir a paz e harmonia na convivência dos grupos.

Fustel de Coulanges (1961), em seu livro *A Cidade Antiga*, afirma que entre a maior parte das sociedades primitivas, não foram as leis, mas a religião que primeiramente garantiu o direito de propriedade.

Nas antigas populações greco-romanas, os deuses conferiram a cada família o seu direito sobre a terra. Tornou-se evidente que a propriedade era uma instituição, sem a qual a religião doméstica não podia passar. Na antiga lei romana também se falava em nome da religião, ficando a cargo dos deuses as punições quando alguém rompesse os limites ou se apossasse da propriedade de uma família, sendo amaldiçoada a sua terra.

À medida que foram surgindo leis, a princípio baseadas no próprio costume, como o *código sumeriano* de Dungi, posteriormente o famoso *código de Hamurabi*, acabou-se o relacionamento de vizinhos apenas pelo respeito religioso.

A mais importante dessas leis nasce em 450 a.C., a lei das XII tábuas, fruto da luta dos plebeus contra os patrícios, a fim de terem, na lei escrita, julgamentos mais uniformes entre as duas castas.

O direito romano teve grande influência na criação do código civil brasileiro de 1916, assim como muitos institutos criados nesse foram recepcionados pelo código civil de 2002, o direito de vizinhança, por exemplo, estava inserido na lei das XII tábuas, mais precisamente na tábua VIII – Dos direitos prediais.

Nessa tábua, estabeleciam-se distâncias mínimas entre construções vizinhas (Do direito de construir), permitia a poda de galhos da árvore do vizinho que se inclinassem à altura de mais de quinze pés (Das árvores limítrofes), dentre outras normas.

O direito Civil Brasileiro, no tocante ao direito de vizinhança, mantém-se com a mesma essência do que trazia a lei das XII tábuas, não havendo grande evolução após a Idade Média, apesar de terem surgido leis posteriores, regulando meio ambiente, direito imobiliário, o condomínio, as servidões etc.

### **2.3 Limitações ao direito de propriedade**

O direito de vizinhança é uma norma que em seus dispositivos percebem-se várias previsões legais que limitam a propriedade privada. Segundo Sílvio Rodrigues, o direito de vizinhança é composto de “regras que ordenam não apenas a abstenção da prática de certos atos, como também de outros que implicam a sujeição do proprietário a uma invasão de sua órbita dominial”. (RODRIGUES, 2002, p.119)

A doutrina clássica considera os direitos de vizinhança como primeiro fator de limitação de propriedade. Ressaltando que o capítulo que trata da matéria, dentro do Código Civil, possui uma série de normas que interferem no exercício das faculdades do direito de propriedade. Dessa forma, é possível citar como exemplo o art. 1277 do Código Civil:

O proprietário ou o possuidor de um prédio tem o direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, ao sossego e à saúde dos que o habitam, provocadas pela utilização de propriedade vizinha.  
Parágrafo único. Proíbem-se as interferências considerando-se a natureza da utilização, a localização do prédio, atendidas as normas que distribuem as edificações em zonas, e os limites ordinários de tolerância dos moradores da vizinhança. (BRASIL, 2002)

O exemplo do artigo supracitado é apenas uma das várias situações de limitação ao direito de propriedade. Pode ser considerado como cláusula geral de tutela dos direitos de vizinhança, possibilitando, diante do mau uso ou do uso anormal da propriedade, caracterizar-se um conflito entre vizinhos, restando ao prejudicado a tomada de decisão das medidas cabíveis.

De acordo com Maria Helena Diniz, “Limita-se o direito de propriedade quanto à intensidade de seu exercício em razão do princípio geral que proíbe ao indivíduo um comportamento que venha a exceder o uso normal de um direito” (DINIZ, 2011, p. 291), consequentemente, ocasionando prejuízo a alguém.

As limitações do direito de propriedade presentes na vizinhança podem ser por razões públicas ou particulares. Isto porque são decorrentes das interferências causadas pela própria situação de vizinhos, sejam eles contíguos ou não.

Essas interferências são de fundamental importância para que se mantenha a harmonização social, visto que as limitações impostas se referem, normalmente, ao uso não habitual da propriedade para sua real finalidade a que se destina.

Nesse sentido, pode-se caracterizar uso anormal da propriedade as interferências ou atos que prejudiquem a segurança, o sossego e a saúde capazes de gerar conflitos entre vizinhos. Carlos Roberto Gonçalves classifica-os em três espécies: ilegais, abusivos e lesivos:

Ilegais são os atos ilícitos que obrigam à composição do dano, nos termos do art. 186 do Código Civil, como, por exemplo, atear fogo no prédio vizinho [...] Abusivos são os atos que, embora o causador do incômodo se mantenha nos limites de sua propriedade, mesmo assim vem a prejudicar o vizinho, muitas vezes sob a forma de barulho excessivo [...] São lesivos os atos que causam dano ao vizinho, embora o agente não esteja fazendo uso anormal de sua propriedade e a atividade tenha sido até autorizada por alvará expedido pelo Poder Público. (GONÇALVES, 2018, p.172)

Desta feita, é importante destacar que mesmo o causador estando nos limites de sua propriedade pode causar algum incômodo. As grandes fábricas, que utilizam máquinas que causam muito barulho, são exemplos práticos desta situação, incomodando não só seu vizinho contíguo mas, às vezes, uma vizinhança inteira.

### **3. OS CONFLITOS ENTRE INDÚSTRIA E A VIZINHANÇA**

Conforme já dissemos antes, desde as primeiras civilizações o homem procurou viver em comunidades, surgindo naturalmente os vizinhos. Com o advento do direito, as mais longínquas legislações preocuparam-se em estabelecer normas de convívio entre a vizinhança com a finalidade de garantir a paz social.

Na legislação pátria é ressaltada pelo direito de vizinhança a questão da limitação dos direitos de propriedade. Os proprietários ou possuidores não podem exercer seu direito de modo que acarretem danos à segurança, ao sossego e à saúde daqueles que habitam os prédios vizinhos.

No que concerne à segurança, devem ser repelidos os atos que possam comprometer a solidez e a estabilidade material de um prédio e a incolumidade pessoal de seus moradores, logo, deve ser afastado qualquer perigo pessoal ou patrimonial, como a instalação de indústria de produtos inflamáveis e explosivos. “São ofensas à segurança pessoal ou dos bens todos os atos que comprometerem a estabilidade de um prédio e a incolumidade de seus moradores” (DINIZ, 2011, p. 291)

Dentre os vários exemplos do que prevê a doutrina, podemos citar o armazenamento de grãos em grandes silos próximos a residências, pois o rompimento de um deles pode causar danos materiais à vizinhança e até a morte de pessoas que estejam próximas.

Em relação ao sossego, “no estágio atual da sociedade pós-moderna é bem jurídico inestimável, componente dos direitos da personalidade, intrinsecamente conectado ao direito à privacidade” (FARIAS; ROSENVALD, 2011, p. 513).

Evidentemente que este sossego não está relacionado a um silêncio absoluto, que não haja qualquer tipo de ruídos, mas sim, a possibilidade de afastamento do excesso destes ruídos que por ventura venham comprometer o bem estar da pessoa.

Já em relação aos danos à saúde, Washington de Barros Monteiro exemplifica que “constituem ofensas à saúde as emanações de gases tóxicos, as exalações fétidas, a poluição de águas pelo lançamento de resíduos, a presença de substâncias

putrescíveis ou de águas estagnadas e o funcionamento de estábulos ou de matadouros." (MONTEIRO, 2003, p. 135-136).

Desta feita, deve-se salientar que os vizinhos devem manter sempre o respeito mútuo, atentando-se para as regras morais e sociais de convívio, garantindo seus direitos de maneira tranquila e saudável, preservando assim a harmonia social.

As atividades das indústrias causam sérios problemas à sua vizinhança, principalmente quando não são respeitadas as regras técnicas e as leis que permitem o bem estar social. Insistindo em poluir o ambiente, esta poluição pode ser sonora, (talvez a que incomoda mais diretamente a vizinhança) ou a contaminação das águas, do ar, causando também risco à saúde. San Tiago Dantas afirma que:

O conflito de vizinhança entre a indústria e o domicílio interessa ao direito público e ao privado. Ao direito privado interessa sobretudo como colisão entre dois direitos de propriedade, embora outros aspectos lhe sejam relevantes. Ao direito público interessa como ofensa eventual a certos bens jurídicos colocados sob a tutela imediata do Estado, por não permitir a consciência social que alguém renuncie a eles ou os abandone. Tais bens são a saúde, a segurança, o sossego, todos considerados irrenunciáveis, assim como a liberdade, a vida ou a integridade física. (DANTAS, 1972, p.35)

Na cidade de Guarabira-PB, uma fábrica de rações causa incômodos à sua vizinhança desde sua instalação até os dias de hoje, sendo comum ouvir reclamações em emissoras de rádios e sites de notícias locais.

De acordo com os vizinhos, em matéria registrada no portalindependente.com<sup>2</sup>, a fábrica provoca ruídos e outros sons em alto volume, principalmente no período noturno, impedindo até a comunicação dentro das residências. Além disso, uma nuvem de fumaça oriunda das chaminés da fábrica, acompanhada de um mau cheiro característico de ração animal ali produzida, se espalha sobre as residências, provocando reações alérgicas e respiratórias em crianças e adultos.

Ainda de acordo com a matéria do portal citado acima, essa nuvem de fumaça traz consigo partículas que deixam encobertos, com uma espécie de pó, objetos que ficam em ambientes externos, como por exemplo, automóveis.

Outro grande problema é que, com a expansão da fábrica, aumentou-se o número de silos que armazenam grãos. Estes silos são enormes e já ocorreu o rompimento de um deles, de acordo com matéria veiculada pelo Portalmídia.net<sup>3</sup>, causou danos materiais às residências vizinhas, assim como perturbação do sossego, pois os moradores se deslocaram a um hotel, pago pela empresa, para passar a noite enquanto era removido todo produto que vazou do silo.

Após o surgimento da fábrica de rações, muitos moradores venderam ou alugaram suas casas e foram morar em outro bairro. Nos dias atuais, ainda é comum ver um grande número de casas com uma placa de venda em sua fachada, contudo, há uma grande dificuldade de negociar o imóvel devido a esses problemas.

Além dos moradores do bairro, no campus III da Universidade Estadual da Paraíba que está localizado próximo à fábrica, os alunos também sofrem com o mau cheiro, ocorrendo, por vezes, episódios de desmaios ou reação alérgica.

Embora não sendo a mesma modalidade de produção industrial, há decisões para situações similares nos tribunais. É o caso da decisão do TJ-RS que reconheceu

<sup>2</sup> Disponível em: <<http://portalindependente.com/moradores-denunciam-fumaca-mau-cheiro-e-barulho-produsidos-por-fabrica-da-guaraves/>> Acesso em: 10 mai. 2019.

<sup>3</sup> Disponível em: <<https://www.portalmidia.net/guarabira-silo-com-toneladas-de-racao-da-guaraves-rompe-bombeiros-no-local/>> Acesso em: 10 mai. 2019.

a configuração de dano causado por fábrica de plásticos que, com sua atividade, afetava a segurança, sossego e saúde dos moradores de sua vizinhança, conforme se infere:

**Ementa:** RECURSO DESPROVIDO. UNÂNIME. (Recurso Cível Nº 71007647951, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, Julgado em 05/09/2018).

**Ementa:** FÁBRICA DE PLÁSTICOS. BARULHO INTENSO E MAU CHEIRO. DANO MORAL. CONFIGURADO. 1. Preliminar. Incompetência do JEC. Desnecessidade de realização de perícia. Validade da prova produzida pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente - SEMMA e pela Polícia Ambiental, que atestam a existência de poluição sonora e atmosférica, mostrando-se elementos suficientes para demonstrar a poluição sonora e atmosférica causada pela demandada, sendo desnecessária a realização de perícia, como requerida pela parte ré. 2. Mérito. A Constituição Federal, em seu artigo 182, assegura a todos o direito ao meio ambiente saudável e seguro, podendo daí se concluir que o exercício do direito de posse/ propriedade encontra suas limitações no interesse público e também no interesse privado. A empresa que desenvolve suas atividades nocivamente, colocando em risco ou afetando a segurança, o sossego e a saúde dos moradores dos prédios vizinhos, deve arcar com o ônus de sua desídia, mediante o pagamento de indenização a quem suportou os prejuízos decorrentes de sua conduta. Prova dos autos, que demonstra ter a parte ré desenvolvido sua atividade causando mau... cheiro e barulho intenso, além dos níveis legalmente permitidos. Tais fatos bastam para a ilação de que a parte autora, moradora da casa em frente à empresa demandada, sofreu abalo moral, que decorre da inadequada utilização do espaço, causando transtornos aos moradores das casas localizadas ao seu redor, circunstância demonstrada por meio do abaixo-assinado juntado aos autos, corroborando a versão trazida com a inicial. 3. Sentença mantida, a teor do disposto no art. 46 da Lei 9.099 /95.

O caso não é diferente de outros ocorridos em regiões do Brasil, a exemplo do Estado de São Paulo, onde o TJ paulista decidiu:

**Ementa:** TJ-SP 10048257620148260099 SP 1004825-76.2014.8.26.0099, Relator: Marcelo Berthe, Data de Julgamento: 07/06/2018, 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente, Data de Publicação: 18/06/2018.

**Ementa:** RECURSOS DE APELAÇÃO EM AÇÃO CIVIL PÚBLICA. MEIO AMBIENTE. 1. SECAGEM E ARMAZENAMENTO DE GRÃOS EM SILO. POLUIÇÃO SONORA E ATMOSFÉRICA. Pretensão de cessação das atividades de secagem e armazenamento de milho no silo do particular, em razão da poluição causada. Impossibilidade de se continuar a atividade de secagem de grãos, vez que responsável pela emissão de gases poluentes na atmosfera. Farto conjunto probatório. Prejuízo do meio ambiente local e da saúde e bem-estar dos moradores vizinhos ao silo. Atividade de armazenamento de grãos, ademais, que emite ruídos além do limite tolerável. Medições de ruído elaboradas pela CETESB. Inobservância dos limites estipulados na NBR-10.151 para área de sítios e fazendas. Violação à Resolução CONAMA nº 01/1990. 2. REALIZAÇÃO DE MEDIDAS MITIGADORAS DA EMISSÃO DE RUÍDOS. Inexistência de prova de que as medidas mitigadoras tomadas pelo particular tenham adequado as emissões de ruído aos limites previstos para área de sítios e fazendas. Impossibilidade de continuação da atividade de armazenamento de grãos tal como realizada. Contudo, tratando-se de atividade que independe de licenciamento ambiental, e sendo possível a adoção de medidas para diminuição dos ruídos produzidos, não se justifica a interrupção permanente dessa atividade. Possibilidade da realização da atividade de armazenamento de grãos, desde que efetuadas melhorias no processo para adequação das emissões de ruído aos limites previstos na NBR-10.151

para área de sítios e fazendas - sem prejuízo da observância das demais normas ambientais -, a serem eventualmente demonstradas em sede de cumprimento de sentença. 3. MULTA DIÁRIA. Pertinente a fixação de multa para o caso de descumprimento da obrigação de não fazer, a fim de garantir o que já determinando pelo MM. Juiz a quo, fixando-se multa diária no valor de R\$500,00. 4. SENTENÇA MANTIDA no mérito, reformada apenas para a fixação da multa diária e para permitir a retomada da atividade de armazenamento de grãos se os ruídos produzidos passarem a ser emitidos nos limites da NBR-10.151 para área de sítios e fazendas, devendo, no mais, ser integralmente mantida. Recurso do Ministério Público provido e recurso do particular parcialmente provido.

Isto posto, resta evidenciado que as soluções acima são fruto do dispositivo legal 1.279 do Código Civil, que assinala a possibilidade do vizinho exigir a redução ou eliminação, quando estas forem possíveis, das interferências. Quando negada a possibilidade da eliminação da atividade e sendo apurada a necessidade de se tolerar a atividade, cabe ao interessado pedir a redução do seu impacto assim como o pagamento de indenização cabal como consta no art. 1.278 do CC.

Evidentemente, o direito de vizinhança não se apresenta como absoluto. Quando esse colidir com outro direito de mesma importância, a justiça deve sopesá-los de forma a decidir por aquele de maior peso ou dimensão, afastando o bem colidente de menor importância frente ao caso concreto.

#### **4. A IMPORTÂNCIA DA LEGISLAÇÃO MUNICIPAL**

Antes de nos debruçarmos à legislação municipal propriamente dita, faz-se necessário abordar a legislação federal que determina a competência municipal sobre política urbana, uso da propriedade urbana, dentre outras, sempre em prol do bem coletivo.

A lei 10.257 de 10 de julho de 2001, conhecida como Estatuto da Cidade, regulamenta o capítulo "Política urbana" da Constituição brasileira que deixa claro a responsabilidade da execução da política de desenvolvimento urbano pelo poder municipal, conforme descreve o art. 182 da CF:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes. (BRASIL, 1988)

O artigo é objetivo quanto à competência do Poder Público municipal, porém as normas para esta execução estão descritas no Estatuto da Cidade. São inúmeras as diretrizes e os instrumentos trazidos pela lei em comento que auxiliam o município a ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana.

Para o nosso estudo, falaremos de um instrumento indispensável no tocante a evitar os conflitos gerados entre os empreendimentos que geram algum impacto na cidade e na sua vizinhança. O EIV (Estudo de Impacto de Vizinhança), previsto no art. 4º, VI do Estatuto da Cidade, contribui para a conciliação entre o interesse de empreender e o direito a uma cidade sustentável, seja ela para moradores, trabalhadores ou visitantes.

Nesse sentido, Pontes traça aspectos conceituais do EIV quando diz que o "Estudo de Impacto de Vizinhança tem por objetivo prever os tipos de incômodos que

determinadas atividades podem gerar, e, com base nesse estudo, é possível o Poder público avaliar as medidas a serem tomadas em relação ao empreendimento." (PONTES, 2011, pag. 315).

Ou seja, toda construção ou ampliação de empreendimentos traz consigo impactos positivos e negativos ao espaço urbano, restando ao EIV realizar o estudo desses impactos para que o poder municipal analise a sua viabilidade e libere ou não as licenças necessárias à execução do projeto.

A fim de evitar e corrigir as distorções do crescimento urbano, garantir direitos a cidades sustentáveis, inibir a utilização inadequada dos imóveis urbanos e a instalação de empreendimentos sem a previsão da infraestrutura e tantas outras ações, o Estatuto da cidade exige que o município tenha um planejamento e dentro dele elabore o seu "Plano Diretor".

O art. 40 da Lei 10.257/2001 define: "O plano diretor, aprovado por lei municipal, é o instrumento básico da política de desenvolvimento e expansão urbana" (BRASIL, 2001). Ou seja, sua elaboração é indispensável para execução da política urbana.

O art. 41 da mesma lei descreve os requisitos necessários para que uma cidade tenha obrigação de fazer o Plano Diretor, como por exemplo, possuir mais de 20 mil habitantes. A cidade de Guarabira-PB possui plano diretor, aprovado pela Lei Municipal nº 718/2006 de 17 de novembro de 2006.

Anterior a ele, o município já possuía o seu código de postura, a lei complementar nº 001, de 29 de abril de 1991. Ambos diplomas municipais possuem grande importância tanto no planejamento municipal, na tentativa de corrigir distorções no crescimento urbano, como também no sentido de evitar o não cumprimento das normas já existentes através do seu poder de polícia.

Diante dos conflitos já expostos anteriormente, como a questão do mau cheiro exalado pela fábrica de ração, é fato a previsão de sanções no código de postura do município para empresas ou particulares que cometam alguma infração ali descrita. Este problema está descrito no art. 9º do código citado:

As chaminés de casas particulares, ou estabelecimentos comerciais e industriais de qualquer natureza, obedecerão as normas específicas vigente no país e ficarão sujeitos, em qualquer tempo, as restrições do município e dos órgãos regulares do estado e da união. (GUARABIRA, 1991).

Assim como, também nesta lei, a previsão das possíveis sanções em seu art. 10º:

Na infração dos dispositivos desta seção, serão adotadas as seguintes medidas:

- I – Aplicação de multa aos infratores, de acordo com a tabela anexa;
- II – Suspensão de atividades causadoras de poluição, mediante despacho do prefeito na forma da lei;
- III – Solicitação de suspensão da atividade ao ministério competente, na forma do Art. 15, I, da Lei Federal 6938, de 31 de agosto de 1981, quando a atividade se enquadrar no Art. 10 daquela lei, ou se tratar de atividade considerada de alto interesse para o desenvolvimento e a segurança nacional, definida no decreto Federal nº 81107, de 22 de dezembro de 1977. (GUARABIRA, 1991).

Da mesma forma, o problema do barulho excessivo causado pela a fábrica, principalmente à noite, também encontra-se previsto no art. 15 e seguintes da mesma lei. O poder municipal responsabiliza-se pela fiscalização das fontes de ruídos e sons incômodos, assim como proíbe perturbar o sossego público a partir das 22 horas.



Todavia, apesar da importância do Estudo de Impacto de Vizinhança, sua exigência não é algo tão eficaz na capital do brejo. A Indústria onde funciona a fábrica de rações citada anteriormente, apesar de ter sido construída antes da lei que regula este instrumento, passou por várias expansões posteriores, como a lei já estava em vigor, necessitaria da realização do devido estudo, inclusive por alterar questões de mobilidade urbana da cidade. Certamente, sua execução diminuiria os danos causados àquela vizinhança.

Além da sua existência, é necessário a exigência do poder público municipal para que se cumpram as leis, seja com medidas preventivas ou repressivas ante ao seu poder de polícia, como bem relata San Tiago Dantas: "Os atos limitativos que o Estado pratica na defesa da segurança, da saúde e de outros bens ameaçados pela vizinhança industrial, entram na esfera do que se denomina o seu "poder de polícia"." (DANTAS, 1972, p.35)

Portanto, o poder municipal tem a importante função de evitar os possíveis conflitos que possam surgir com o desenvolvimento da cidade, utilizando-se efetivamente dos instrumentos presentes em suas leis, garantindo a função social da propriedade, o direito ao meio ambiente saudável e a paz social.

## 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A presente pesquisa, conforme apontado por meio da sistematização dos estudos de diversos autores, se propôs a tecer considerações sobre a importância da legislação municipal mediante os conflitos entre indústria e domicílio relacionados ao direito de vizinhança.

Ao conceituar Direito de Vizinhança, através da doutrina clássica e contemporânea, percebeu-se que suas normas se traduzem em limitações ao uso de propriedade e que surgiram com a necessidade de regular uma convivência harmoniosa entre vizinhos, sejam eles contíguos ou não.

Todavia, os problemas se renovam com o desenvolvimento da sociedade, gerando novos conflitos como indústria e o domicílio, com isso, é necessário a implementação de novas leis para dirimi-los. Nesse sentido, surge dentro da Constituição Federal a necessidade de planejar o espaço urbano, tendo como lei regulamentadora desta o Estatuto da Cidade.

Essa lei estabelece diretrizes gerais a serem observadas pelos municípios na elaboração e implementação de sua política urbana, exigindo a elaboração de instrumentos contidos nela, como o plano diretor municipal, e garantia à direitos fundamentais. No entanto, percebe-se que, apesar da existência de toda esta legislação e sua importância demonstrada neste trabalho, a efetivação dessas políticas e a execução das medidas abarcadas no escopo das leis ainda são deixadas de lado, permitindo o uso do solo de forma inadequada pelos imóveis urbanos, proximidade de usos incompatíveis, ausência da preservação ambiental entre outros.

Em pesquisa junto aos órgãos municipais da cidade de Guarabira-PB sobre o Estudo de Impacto de Vizinhança da fábrica de rações, citada anteriormente, instrumento essencial no intuito de evitar o desequilíbrio no crescimento urbano e impedir que se afete a qualidade de vida da população residente na área e proximidades, nada foi encontrado.

Contudo, os incômodos causados pela mesma à sua vizinhança, pontuados nesta pesquisa, como a proximidade às residências, o mau cheiro, o barulho, mobilidade urbana e questões imobiliárias, são claramente enquadrados nas questões

mínimas contidas no art. 37 do Estatuto da Cidade, que devem ser observadas na execução do EIV.

Logo, sendo responsabilidade do Poder municipal definir quais os empreendimentos e atividades privadas ou públicas que dependerão da elaboração do EIV, como descreve o art. 36 do mesmo diploma legal, resta comprovado que se faz necessário o referido estudo no caso em apreço. O Poder municipal deveria exigilo de forma rigorosa, como prevê a própria legislação municipal através do seu plano diretor, no capítulo específico para os empreendimentos de impacto.

Diante do exposto, é inegável a importância da legislação municipal para que seja garantida a função social da propriedade, o desenvolvimento da cidade e consequentemente a harmonia entre os habitantes dela, evitando os conflitos como os causados pela indústria ao domicílio. Entretanto, é necessário que o Poder municipal tome medidas efetivas para o cumprimento de sua legislação, pois o que se vê é a ausência delas e o enfraquecimento do seu poder de polícia.

#### REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Civil, Lei 10.406**, de 10 de janeiro de 2002.

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 02 abr. 2019.

\_\_\_\_\_. **Constituição Federal de 1988**. Promulgada em 5 de outubro de 1988.

Disponível em <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 02 maio 2019.

\_\_\_\_\_. **Lei nº 10.257, 10 de julho de 2001 (Estatuto da Cidade)**. Disponível em:

<[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/L10406.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm)>. Acesso em: 02 maio 2019.

COULANGES, Fustel, **A Cidade Antiga, Título original La Cité Antique - Étude sur Le Culte, Le Droit, Les Institutions de la Grèce et de Rome**, Tradução © 2006 Frederico Ozanam Pessoa de Barros, Versão para eBookBooksBrasil, Fonte Digital Digitalização do livro em papel, Editora das Américas S.A. - EDAMERIS, São Paulo, 1961. Disponível em: <http://www.eBooksBrasil.org>. Acesso em 02 abr. 2019.

DANTAS, San Tiago, **O Conflito de Vizinhança e sua Composição**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1972.

DANTAS JR., Aldemiro Rezende. **Direito de vizinhança**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. São Paulo: Editora Saraiva, 2011.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Direitos Reais**. 7ª ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2011.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume 5: direito das coisas**. 13ª ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

GUARABIRA, **Lei Complementar nº001/1991 de 29 de abril de 1991**, disponível em: <<http://www.guarabira.pb.gov.br/leis/>> Acesso em: 07 maio 2019.

\_\_\_\_\_, **Lei Municipal nº 718/2006 de 17 de novembro de 2006**, disponível em: <<http://www.guarabira.pb.gov.br/leis/>> Acesso em: 07 maio 2019.

**Lei das XII Tábuas**. Disponível em: <<http://www.dhnet.org.br/direitos/anthist/12tab.htm>>. Acesso em 02 abr. 2019.

LIMONGI FRANÇA, Rubens. **Instituições de direito civil**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 1996.

LÔBO, Paulo. **Direito civil, Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2015.

MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo. O Direito de Vizinhaça no Novo Código Civil. In: EMERJ Debate o Novo Código Civil. **ANAIS...** 11 out. 2002, Rio de Janeiro, p.158-167. Disponível em: <[http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj\\_online/edicoes/anais\\_onovocodigocivil/anais\\_especial\\_2/Anais\\_Parte\\_II\\_revistaemerj\\_158.pdf](http://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/anais_onovocodigocivil/anais_especial_2/Anais_Parte_II_revistaemerj_158.pdf)> Acesso em 02 abr. 2019

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil. Direito das Coisas**. 37. ed. rev. e atual. São Paulo: Saraiva, 2003. V. 3.

PONTES, Daniele Regina. **Direito municipal e urbanístico**. Curitiba, PR: IESDE, 2011.

RANGEL, Tauã Lima Verdan. **Direito de Vizinhaça: Anotações às Limitações Legais à Propriedade Similares à Servidão**. Boletim Jurídico, Uberaba/MG, a. 13, no 1193. Disponível em: <<https://www.boletimjuridico.com.br/doutrina/artigo/3733/direito-vizinhanca-annotacoes-as-limitacoes-legais-propriedade-similares-servidao>> Acesso em: 13 maio 2019.

RIO GRANDE DO SUL, Tribunal de Justiça. **Recurso Cível Nº 71007647951, Segunda Turma Recursal Cível, Turmas Recursais**, Relator: Elaine Maria Canto da Fonseca, data de julgamento 05/09/2018. Disponível em: <<https://tj-rs.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/625181230/recurso-civel-71007647951/rs?ref=serp>> Acesso em 07 maio 2019.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil, v. 5. Direito das coisas**. 27ª ed. rev. e atual. de acordo com o novo Código Civil (Lei n. 10.406, de 10-1-2002) – São Paulo: Saraiva, 2002.

SÃO PAULO, Tribunal de Justiça. **Recursos de apelação em ação civil pública, 10048257620148260099 SP 1004825-76.2014.8.26.0099**, Relator: Marcelo Berthe, Data de Julgamento: 07/06/2018, 1ª Câmara Reservada ao Meio Ambiente, Data de Publicação: 18/06/2018) Disponível em: <<https://tj-sp.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/591800773/10048257620148260099-sp-1004825-7620148260099?ref=serp>> Acesso em 07 mai. 2019.

## **AGRADECIMENTOS**

À Deus, que protege e guia todos os meus passos. Aos meus pais, que sempre me apoiam e me dão força em todas as minhas decisões, sem nunca medir esforços diante de um pedido ou necessidade minha ou de meus irmãos.

Agradeço a minha esposa, minha companheira na vida, que me ajudou e me incentivou para a conclusão deste curso. Às minhas filhas que não me deixaram estudar quando eu devia, que me “aperreavam” justamente quando estava fazendo este trabalho, mas que deixam meus dias mais brilhantes só pelo fato de existirem e que são a razão das minhas lutas e conquistas. À minha sogra e meu sogro que sempre estão disponíveis a ajudar, principalmente com suas netas quando precisamos nos ausentar.

Agradeço a todos os professores que tive a oportunidade de conhecer e partilhar de seus ensinamentos, em especial ao professor Mário Vinícius por toda ajuda, paciência e atenção despendida na orientação deste trabalho.

Aos meus companheiros de turma, que me acolheram e compartilharam alegrias e greves, em todos esses anos de graduação, e que serviram de motivação para estar em sala de aula a cada dia.