TEORIA DA PRÉ-OCUPAÇÃO E ÁRVORES EM DIVISA DE PROPRIEDADE NA ÁREA RURAL

Vladimir Stolzenberg Torres[1]

[1]Universidade Cruzeiro do Sul

Resumo

O presente estudo aborda os direitos de vizinhança previstos no Código Civil brasileiro, com ênfase nas limitações ao direito de propriedade decorrentes do plantio de árvores em divisas de imóveis rurais. Embora o legislador civilista não defina expressamente os institutos da posse e da propriedade, estabelece normas que disciplinam os efeitos jurídicos do uso da propriedade em face da coletividade, privilegiando a convivência harmônica entre vizinhos. Os arts. 1.282 a 1.284 tratam das árvores limítrofes, fixando presunções de copropriedade, direito de supressão de ramos e raízes invasivos, e titularidade dos frutos que caem em solo alheio. No âmbito rural, as distâncias mínimas de plantio visam preservar a funcionalidade das divisas e prevenir litígios, conforme entendimento doutrinário e jurisprudencial. A responsabilidade civil do proprietário que ocasiona dano ao prédio vizinho é objetiva, fundada nos princípios da boa-fé, da função social da propriedade e da vedação ao abuso de direito (art. 1.277 do CC). A teoria da pré-ocupação, embora reconhecida na doutrina, não possui caráter absoluto, devendo ceder diante de situações que comprometam a segurança, o sossego ou a salubridade do vizinho. Assim, mesmo que a presença da árvore seja anterior à instalação do vizinho prejudicado, não se afasta a incidência das normas de direito de vizinhança, prevalecendo a análise casuística e principiológica. A solução dos conflitos deve observar os postulados constitucionais da dignidade da pessoa humana, da proteção ambiental e da efetividade da posse e da propriedade de forma solidária.

Palavras-chave: Direito de vizinhança. Divisa de propriedade em área rural. Teoria da pré-ocupação.

Abstract

Pre-occupation theory and trees on property boundaries in rural areas. This study addresses neighborhood rights as established in the Brazilian Civil Code, with emphasis on the limitations imposed on property rights arising from the planting of trees along rural property boundaries. Although the legislator does not explicitly define the legal concepts of possession and ownership, the Code sets forth provisions regulating the legal effects of property use in the context of social coexistence, promoting harmony between neighboring landowners. Articles 1,282 to 1,284 govern boundary trees, establishing presumptions of co-ownership, the right to prune overhanging branches or invading roots, and the entitlement to fallen fruits on neighboring land. In rural areas, minimum planting

distances aim to preserve the functionality of property boundaries and prevent disputes, in accordance with both doctrine and jurisprudence. The liability of the owner who causes damage to an adjoining property is objective, grounded in the principles of good faith, the social function of property, and the prohibition of abuse of rights (Art. 1,277 of the Civil Code). The theory of prior occupation, although recognized in legal scholarship, is not absolute and must yield in the face of situations that compromise the neighbor's safety, peace, or health. Thus, even if the tree predates the arrival of the affected neighbor, neighborhood rights remain enforceable, subject to case-specific and principle-based analysis. Conflict resolution must adhere to constitutional values such as human dignity, environmental protection, and the effective, socially responsible exercise of possession and ownership.
Keywords: Neighborhood law. Pre-occupation theory. Property boundaries in rural areas.

Introdução

O Código Civil não definiu propriedade nem posse, apenas estabeleceu que possuidor é todo aquele que tem, de fato, o pleno exercício ou não dos poderes inerentes à propriedade. O direito de propriedade sofre inúmeras restrições, entre as quais as relações de vizinhança, que acabam impondo limitações ao uso e utilidade.

Decorrente do direito de propriedade, emerge o direito de vizinhança representando, assim, um dos temas mais relevantes na esfera do direito civil, haja vista a existência de variadas questões jurídicas que ocasionam interferência no relacionamento entre as pessoas.

> [...] a relação de vizinhança é uma relação jurídica, cujos elementos envolvem o direito de praticar atos que não constituam mau uso da propriedade, embora possam repercutir no prédio alheio, e dever de suportar as repercussões recíprocas (CARVALHO, 2019, p. 37).

Conforme Monteiro (2003), os direitos de vizinhança consistem em restrições que visam garantir uma convivência harmoniosa entre os indivíduos, fundamentadas na lealdade e na boa-fé. O uso da propriedade deve ser realizado de maneira a facilitar a convivência social. Se esses direitos fossem invocados de forma absoluta e irrestrita, as propriedades se destruiriam mutuamente. Portanto, a manutenção da propriedade é essencial para a efetividade dos direitos de vizinhança, especialmente em um contexto que busca a funcionalização desses institutos.

No que tange a árvores limítrofes, estabelece o Código Civil - Lei N° 10.406/2002:

> Dos Direitos de Vizinhança
> Seção II
> Das Árvores Limítrofes
> Art. 1.282. A árvore, cujo tronco estiver na linha divisória, presume-se pertencer em comum aos donos dos prédios confinantes.
> Art. 1.283. As raízes e os ramos de árvore, que ultrapassarem a estrema do prédio, poderão ser cortados, até o plano vertical divisório, pelo proprietário do terreno invadido.
> Art. 1.284. Os frutos caídos de árvore do terreno vizinho pertencem ao dono do solo onde caíram, se este for de propriedade particular.

No particular do artigo 1.282, ao se considerar a concepção de limitroficidade, tem-se a presunção de que haja a constituição de condomínio, sendo, entretanto, relativa tal presunção - *iuris tantum*, haja vista que a árvore pode ter sido plantada por apenas um dos proprietários confinantes. O Enunciado N° 319 CJF/STJ, aprovado na IV Jornada de Direito Civil, estabelece:

> **A condução e a solução das causas envolvendo conflitos de vizinhança devem guardar estreita sintonia com os princípios** constitucionais da intimidade, da inviolabilidade da vida privada e **da proteção do meio ambiente**. **(*grifos nossos*)**

O objetivo principal deste artigo foi o de analisar, ainda que de forma sintetizada, os principais institutos do direito de vizinhança no que tange a ocorrência e/ou o plantio de árvores em divisa de propriedade na área rural.

A área rural

O art. 1.228 do Código Civil não oferece uma definição de propriedade, apenas enunciando os poderes do proprietário: "*O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha*".

O termo "área rural" é geralmente compreendido como uma porção de terra voltada para a produção agrícola ou agropecuária. Essas atividades, que se desenvolvem no campo, estão localizadas a uma certa distância das áreas urbanas. Até a última década, data do último censo realizado pelo IBGE, definia-se área rural todo o território externo ao perímetro urbano.

No Registro de Imóveis, o imóvel será rural, independentemente de sua localização, se constar da matrícula o código que o Incra lhe atribuir, ou melhor, se houver referência ao Certificado de Cadastro de Imóvel Rural (CCIR). Assim, pode-se considerar a área rural como qualquer espaço destinado à

agricultura, pecuária, caça e extrativismo, sendo essa extensão territorial determinada e reconhecida pelo município onde se encontra.

No contexto do Código Civil, o legislador estabeleceu a Sessão II (Das Árvores Limítrofes) com fundamento primordial do contexto urbano, haja vista que no ambiente rural, normalmente, os construções são afastadas das divisas. Apesar disto, colaciona-se:

> DIREITO DE VIZINHANÇA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. C.C. RESSARCIMENTO DE DANOS. **PLANTAÇÃO DE EUCALIPTOS VIZINHA À PROPRIEDADE DO AUTOR, CAPAZ DE CAUSAR LIMITAÇÃO AO SEU DIREITO DE PROPRIEDADE**. ART. 1277 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. EXEGESE. Laudo pericial. **Conclusão do "expert" voltada à necessidade de extração das árvores limítrofes ao imóvel do autor plantadas numa distância de 15m da divisa**. [...]. Ação julgada parcialmente procedente. **Instauração de procedimento administrativo perante o órgão ambiental para a eficácia da sentença**. [...]. Adoção dos critérios de razoabilidade e de proporcionalidade segundo a natureza da medida. Demonstração. Sentença mantida. Recurso improvido. (TJ-SP - APL: 00196762420088260625 SP 0019676-24.2008.8.26.0625, Relator: Rocha de Souza, Data de Julgamento: 09/05/2013, 32ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 09/05/2013) **(*grifos nossos*)**

> AÇÃO DE DANO INFECTO. **DIREITO DE VIZINHANÇA. ÁRVORE DA ESPÉCIE ARAUCÁRIA ANGUSTIFÓLIA NA DIVISA DOS IMÓVEIS**. DANOS E PERTURBAÇÕES. QUEDA DE GRIMPAS E GALHOS. PREJUÍZOS NÃO COMPROVADOS. Pareceres do corpo de bombeiros, Ibama e Secretaria do Meio Ambiente da Prefeitura Municipal. Perigo iminente não evidenciado. **Desnecessário o corte**. Espécie ameaçada de extinção. Sentença mantida. Recurso desprovido. **Não há deferir pedido de corte de espécie em extinção quando demonstrado, por perícia** realizada pela prefeitura municipal e relatórios dos órgãos competentes, **que a árvore do tipo Araucária angustifólia não apresenta comprometimento de seus troncos ou galhos a ponto de causar danos ao terreno lindeiro, já que em perfeito estado de conservação**. A queda de galhos ou folhas no terreno dos vizinhos, quando ocorrida apenas em situações esporádicas - vendavais -, não caracteriza mau uso da propriedade a ponto de autorizar a derrubada de árvores" (TJSC, Apelação Cível 2006.015061-9, de Lages, Rel. Des. Fernando Carioni, Data da decisão: 19.09.2006, DJSC Eletrônico nº 86, edição de 01.11.2006, p.29). **(*grifos nossos*)**

Como bem se pode perceber, deve-se respeitar o princípio de que: "tudo que for plantado - não pode causar dano ao vizinho". Porém, um detalhe parece ter deixado de ser cogitado no processo que gerou a sentença anteriormente citada, qual seja, "quem chegou primeiro?"

A legislação brasileira determina que, em áreas rurais, as árvores não devam ser plantadas muito próximas das divisas dos terrenos, com o objetivo de prevenir que suas raízes e copas invadam a propriedade vizinha, provocando danos. A distância mínima exigida pode variar conforme as regulamentações estaduais, mas, de maneira geral, recomenda-se que árvores de grande porte sejam plantadas a pelo menos 3 metros da divisa. Nesta linha, estabelece o código civil:

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

Com isto, tem-se uma distância entre entidades concorrentes, na ordem de 6,00 metros. Essa distância mínima (das árvores em relação à cerca limítrofe) é estabelecida para garantir que a árvore não comprometa a estrutura da cerca divisória, evitando também que folhas e galhos causem incômodos ao vizinho. Caso uma árvore seja plantada muito próxima à divisa e venha a causar danos à cerca ou à propriedade adjacente, o proprietário da árvore poderá ser responsabilizado pelos reparos necessários.

Para seguir a discussão, colaciona-se:

> VIZINHANÇA. PLANTAÇÃO DE EUCALIPTOS EM DIVISA. SOMBRA. Demonstrado na instrução que **a plantação de eucaliptos do réu, na divisa com o terreno do autor, não causa a este os prejuízos alegados no pedido (obstrução de luz natural),** não procede a pretensão de remoção. Mudança do fundamento do pedido (risco de queda por instabilidade do solo) inadmissível em sede recursal. Recurso desprovido. Unânime. (Recurso Cível Nº 71000731240, Primeira Turma Recursal Cível, Turmas Recursais, Relator: João Pedro Cavalli Junior, Julgado em 10/11/2005) **(*grifo nosso*)**

Mas, uma discussão que emerge, qual seja, se o direito de propriedade, entenda-se se o plantio era pregresso ao estabelecimento do direito de vizinhança, isto é, se o plantio era pré existente ao estabelecimento do lindeiro afetado, cabe questionamento por este, ou, ainda, ressarcimento indenizatório?

No âmbito do direito de vizinhança, a “quem chegou primeiro” não é o fator determinante, mas sim a existência de interferências prejudiciais à segurança, sossego e saúde dos vizinhos. A teoria da “pré-ocupação” pode ser relevante em alguns casos, mas não de forma absoluta. A lei estabelece limites ao uso da propriedade para evitar prejuízos aos vizinhos, mesmo que um tenha chegado primeiro.

A teoria da pré-ocupação

Um dos objetivos da propriedade é atender o anseio de seus titulares, levando em conta duas considerações: a boa ou má-fé do vizinho e a prioridade do estabelecimento. Contudo, apesar do seu caráter absolutista, a propriedade está sujeita a limitações e restrições. Estas limitações são de diversas naturezas, podendo se destacar as administrativas, as legais e as voluntárias, dentre outras.

> Conforme seja a fonte de tais limitações, o proprietário é sacrificado em toda a extensão do seu domínio, em algumas de suas

> faculdades, contra a sua vontade ou voluntariamente, no interesse da coletividade, no próprio ou no de terceiros (GOMES, 2007, p.141).

Para Souza (2016), a teoria da pré-ocupação fundamenta-se na premissa de que o proprietário ou possuidor que chega primeiro a uma determinada área estabelece padrões sociais de habitação; ou seja, conforme Carvalho (2019), prevaleceria em relação aos direitos de vizinhança a máxima *prior in tempore, potior in iure*. Qual seja, aquele que se estabeleceu primeiro em determinada vizinhança impõe o perfil de utilização da área, devendo o novo ocupante aderir ao perfil já estabelecido.

Essa discussão fundamenta-se na ideia de que o primeiro ocupante pode criar certos costumes e padrões sociais nas proximidades, os quais se consolidam incontestavelmente em virtude da garantia proporcionada pelo tempo de chegada e pela ocupação na região. Diniz (2014, p. 313) complementa afirmando que "*aquele que se estabelece após a definição de um uso pelo proprietário vizinho não poderá modificar essa situação*".

Em um contexto de árvores na divisa de propriedades rurais, esta teoria implica que o primeiro a se instalar em um local, estabelece a sua destinação, incluindo o uso do solo e até mesmo a natureza das árvores que lá existem. No entanto, essa teoria não é absoluta e deve ser ponderada com os direitos de vizinhança, especialmente quando as árvores causam perturbação ou dano ao terreno vizinho.

Em outra óptica, se já houve sentença judicial transitada em julgado sobre determinada controvérsia, ainda que se caracterize a interferência prejudicial, em princípio, não se reabre a discussão sobre a matéria, como forma de obedecer a garantia constitucional da coisa julgada.

Conclusões

A teoria da pré-ocupação, em sua essência, diz que aquele que primeiro se instala em um local define, de certa forma, a destinação do mesmo. Ou seja, se uma atividade ou uso de um imóvel era normal e tolerável em um determinado período, a sua existência não garante que ele continue sendo assim para sempre.

Em áreas rurais, as árvores na divisa de propriedades podem

gerar conflitos. A teoria da pré-ocupação, nesse caso, pode ser invocada, especialmente se a árvore já estava plantada na divisa antes da instalação de um novo proprietário. É importante, entretanto, registrar que a grande maioria de relatos, estudos, doutrina e mesmo jurisprudências, se relacionam com o ambiente urbano, sendo praticamente inexistentes os de vinculação à área rural.

A teoria da pré-ocupação não é absoluta e pode ser limitada em casos de uso anormal da propriedade. Se a presença de árvores, por exemplo, causar danos ou incômodos excessivos ao vizinho, o proprietário da árvore pode ser obrigado a adaptar o uso da propriedade, mesmo que a árvore esteja lá há algum tempo.

A teoria da pré-ocupação não impede que um proprietário busque a proteção do direito de vizinhança em caso de danos ou incômodos causados por árvores em divisa, especialmente se a situação é nova ou se houve uma mudança no uso da propriedade. A decisão final dependerá de cada caso específico e da análise judicial.

Referências

BRASIL. **Código Civil - Lei N° 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil.

CARVALHO, M. R. D. de. **Relações jurídicas de vizinhança: considerações propositivas**. 2019, 123 f. Dissertação (Mestrado em Direito) Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

DINIZ, M. H. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. São Paulo: Saraiva, 2014.

GOMES, O. **Direitos Reais**. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

MONTEIRO, W. de B. **Curso de Direito Civil**. São Paulo: Saraiva, v.3, 2003.

SOUZA, A. G. de. A aplicação da teoria da pré-ocupação em face dos princípios constitucionais da propriedade. **Jus.com.br**, 2016. Disponível online em <https://jus.com.br/artigos/46888/a-aplicacao-da-teoria-da-pre-ocupacao-em-face-dos-principios-constitucionais-da-propriedade>.