



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225588 - SP (2021/0303467-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : ELIANA FLOREZI
RECORRENTE : PAULO CESAR CARNEVALLI
ADVOGADO : ANTONIO JOSE BERNARDES BRESCI - MG092361
RECORRIDO : FLAVIO HAMILTON SALOMAO
ADVOGADOS : FERNANDO FERREIRA CASTELLANI - SP209877
ISABELA CRISTINA DE FARIA - SP393299
MATHEUS LÚCIO PIRES FERNANDES - SP392096
SOC. de ADV : CAMILOTTI E CASTELLANI - SOCIEDADE DE ADVOGADOS

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE VIZINHANÇA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. MANUTENÇÃO DE ACEIRO. REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve sentença de procedência em ação de obrigação de fazer, determinando a imposição de aceiro de 3 metros entre a plantação de eucalipto do recorrente e a propriedade vizinha do recorrido, com fundamento no direito de vizinhança.
2. O Tribunal de origem concluiu pela necessidade do aceiro com base em laudo pericial que apontou riscos à segurança e à saúde dos moradores da propriedade vizinha, considerando a ausência de medidas preventivas por parte do recorrente.
3. A parte recorrente alegou violação dos artigos 11, 422, 1.277 e 1.278 do Código Civil e do artigo 40 do Decreto-Lei 3.365/1941, sustentando a inexistência de obrigação legal para a construção do aceiro e a inaplicabilidade do art. 1.277 do Código Civil ao caso concreto.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a imposição de obrigação de fazer, consistente na manutenção de aceiro de 3 metros entre a plantação de eucalipto do recorrente e a propriedade vizinha, encontra respaldo no direito de vizinhança e se há necessidade de compensação financeira ao recorrente.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem fundamentou sua decisão em laudo pericial que concluiu pela necessidade do aceiro para garantir a segurança e evitar riscos de incêndio e quedas de árvores, com base no art. 1.277 do Código Civil, que regula o direito de vizinhança.

6. A análise do acórdão recorrido demonstra que a imposição do aceiro foi baseada em fatos e provas colhidos nos autos, sendo vedado o reexame de tais elementos em recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

7. Não houve inobservância ou inadequação na aplicação dos dispositivos legais invocados, especialmente o art. 1.277 do Código Civil, que prevê a adoção de medidas necessárias para garantir a segurança e o bom convívio entre vizinhos.

IV. Dispositivo e tese

Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento:

1. A imposição de obrigação de fazer, consistente na manutenção de aceiro, encontra respaldo no art. 1.277 do Código Civil, desde que fundamentada em elementos técnicos que demonstrem a necessidade de garantir a segurança e o bom convívio entre vizinhos.

2. O reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 11, 422, 1.277 e 1.278; Decreto-Lei 3.365/1941, art. 40.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 1.715.032/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/11/2020.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 18 de novembro de 2025.

Ministro Humberto Martins

Relator



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2225588 - SP (2021/0303467-0)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : ELIANA FLOREZI
RECORRENTE : PAULO CESAR CARNEVALLI
ADVOGADO : ANTONIO JOSE BERNARDES BRESCI - MG092361
RECORRIDO : FLAVIO HAMILTON SALOMAO
ADVOGADOS : FERNANDO FERREIRA CASTELLANI - SP209877
ISABELA CRISTINA DE FARIA - SP393299
MATHEUS LÚCIO PIRES FERNANDES - SP392096
SOC. de ADV : CAMILOTTI E CASTELLANI - SOCIEDADE DE ADVOGADOS

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE VIZINHANÇA. OBRIGAÇÃO DE FAZER. MANUTENÇÃO DE ACEIRO. REVOLVIMENTO FÁTICO-PROBATÓRIO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto contra acórdão que manteve sentença de procedência em ação de obrigação de fazer, determinando a imposição de aceiro de 3 metros entre a plantação de eucalipto do recorrente e a propriedade vizinha do recorrido, com fundamento no direito de vizinhança.
2. O Tribunal de origem concluiu pela necessidade do aceiro com base em laudo pericial que apontou riscos à segurança e à saúde dos moradores da propriedade vizinha, considerando a ausência de medidas preventivas por parte do recorrente.
3. A parte recorrente alegou violação dos artigos 11, 422, 1.277 e 1.278 do Código Civil e do artigo 40 do Decreto-Lei 3.365/1941, sustentando a inexistência de obrigação legal para a construção do aceiro e a inaplicabilidade do art. 1.277 do Código Civil ao caso concreto.

II. Questão em discussão

4. A questão em discussão consiste em saber se a imposição de obrigação de fazer, consistente na manutenção de aceiro de 3 metros entre a plantação de eucalipto do recorrente e a propriedade vizinha, encontra respaldo no direito de vizinhança e se há necessidade de compensação financeira ao recorrente.

III. Razões de decidir

5. O Tribunal de origem fundamentou sua decisão em laudo pericial que concluiu pela necessidade do aceiro para garantir a segurança e evitar riscos de incêndio e quedas de árvores, com base no art. 1.277 do Código Civil, que regula o direito de vizinhança.

6. A análise do acórdão recorrido demonstra que a imposição do aceiro foi baseada em fatos e provas colhidos nos autos, sendo vedado o reexame de tais elementos em recurso especial, conforme a Súmula 7 do STJ.

7. Não houve inobservância ou inadequação na aplicação dos dispositivos legais invocados, especialmente o art. 1.277 do Código Civil, que prevê a adoção de medidas necessárias para garantir a segurança e o bom convívio entre vizinhos.

IV. Dispositivo e tese

Recurso especial não conhecido.

Tese de julgamento:

1. A imposição de obrigação de fazer, consistente na manutenção de aceiro, encontra respaldo no art. 1.277 do Código Civil, desde que fundamentada em elementos técnicos que demonstrem a necessidade de garantir a segurança e o bom convívio entre vizinhos.

2. O reexame de fatos e provas é vedado em recurso especial, nos termos da Súmula 7 do STJ.

Dispositivos relevantes citados: Código Civil, arts. 11, 422, 1.277 e 1.278; Decreto-Lei 3.365/1941, art. 40.

Jurisprudência relevante citada: STJ, AgInt no AREsp 1.715.032/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/11/2020.

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por ELIANA FLOREZI, com fundamento no artigo 105, inciso III, alínea "a", da Constituição Federal, contra acórdão do TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO assim ementado:

DIREITO DE VIZINHANÇA. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Sentença de procedência. Apelo dos réus. Autor que regularmente exerce seu direito de fazer cessar as interferências prejudiciais à segurança, exigindo a construção de aceiro (faixa de segurança sem cultivo) na propriedade dos réus que cultivam eucalipto. Laudo pericial conclusivo sobre a necessidade de manutenção de faixa de segurança entre as propriedades. Autor que mantém aceiro de 4 metros na faixa em que cultiva a plantação de café, bem como realizou as construções em seu imóvel há mais de 20 metros da cerca divisória. Réus que não mantêm as mesmas cautelas, exigíveis a fim de evitar risco de alastramento de incêndio, conforme apurado pelo expert. Exigência de manutenção da faixa de segurança de 3 metros pelos réus que não se mostra prejudicial ao uso da propriedade, nem desproporcional às medidas adotadas pelo autor vizinho. Conclusões periciais não infirmadas pelos apelantes. Teorias da pré-ocupação e do venire contra factum proprium insuficientes a respaldar a tese de defesa. Sacrifícios mútuos que são exigíveis ao convívio em sociedade, mesmo àqueles preexistentes. Exegese do art. 1.277, do Código Civil. Sentença mantida. RECURSO NÃO PROVIDO."

Sem embargos de declaração.

A parte recorrente alega que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigos 11, 422, 1.277 e 1.278 do Código Civil e 40 do Decreto-Lei 3.365/1941.

Afirma, em síntese, que:

A sentença impôs coercitivamente aos recorrentes a obrigação de construir um aceiro dentro do perímetro de sua propriedade, decisão mantida pelo acórdão guerreado. (...) Não obstante, deixou a CORTE PAULISTA de indicar a base legal - em sentido amplo e específico - que tornaria o aceiro obrigatório nas situações factuais delineadas na peça de ingresso. (fls. 394-395). (...) o CC 1277 é apto a fundamentar pretensões diversas daquela manejada pelo recorrido nestes autos. De fato, a regra aplica-se apenas quando a conduta do vizinho esteja causando atual interferência lesiva na propriedade lindeira, não havendo previsão extensível do comando

normativo para a possibilidade de imposição de medidas preventivas genéricas e atípicas como na espécie vertente. (fl. 397)

Na espécie, inexistiu indício de que o SÍTIO NOSSA SENHORA DA APARECIDA está desatendendo sua função social, conforme acima exposto. O acórdão, por sinal, confira o contrário ao registrar que a plantação inclusive é bem anterior às construções do recorrido: (fl. 400)

Daí se conclui: dentro do contexto factual delineado pelo acórdão, o aceiro imposto pelo decisum não se compatibiliza com o art. 5º, inciso XXII, da Lei Maior, nem com o art. 1228 do Código Civil, muito menos com a razão subjacente ao art. 40 do DL 3365/1941. (fl. 402)

Antes de construir em seu imóvel reconhecidos pelo acórdão, o recorrido deveria nos ter guardado distância segura conforme a altura dos eucaliptos em questão, fato considerado na decisão do TJSP. (fl. 405)

Apresentadas as contrarrazões (fls. 466-486), sobreveio o juízo de admissibilidade **negativo** da instância de origem (fls. 491-493).

Interposto agravo em recurso especial (fls. 496-538), com contrarrazões (fls. 541-562), não foi conhecido (fls. 569-571).

Interposto agravo interno (fls. 574-595), com contrarrazões (fls. 599-613), foi acolhido, tornando sem efeito a decisão agravada (fls. 619-620).

Proferida decisão conhecendo do agravo em recurso especial, para convertê-lo em recurso especial.

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial proveniente de ação de obrigação de fazer, em que a parte autora, ora recorrente, proprietária de imóvel rural vizinho ao do ora recorrente, pretendia a imposição de distanciamento mínimo entre a plantação de eucalipto do recorrente e a sua propriedade (aceiro).

Em primeira instância, o pedido foi julgado procedente, acolhido o pedido do autor, ora recorrido, determinando a imposição de aceiro de 3m entre a propriedade do recorrente e a propriedade do recorrido, no ponto em que a plantação de eucalipto realiza divisa entre ambas as propriedades. O Tribunal estadual negou provimento ao recurso, mantendo a condenação imposta à parte requerida, ora recorrente.

Cinge-se a controvérsia à possibilidade de imposição de obrigação de fazer, consistente na manutenção de área livre de vegetação entre a plantação de eucalipto do recorrente e a propriedade rural vizinha, ante a suposta inexistência de obrigação legal a este respeito, bem como, se uma vez mantida a obrigação, a necessidade de compensação financeira ao recorrente.

Ao decidir sobre a imposição de obrigação de fazer, assim se manifestou a Corte estadual:

No caso dos autos, o conjunto fático-probatório conduz à confirmação da sentença, ensejando realmente na imposição da obrigação de fazer pretendida na inicial.

Nesse sentido, ainda que realmente não se ignore a inexistência de norma técnica relativa à distância mínima do aceiro, como muito bem observado pelo d. Juízo a quo, **“a Lei prevê de forma genérica a possibilidade de se fazer cessar todas a interferências que, como no caso dos autos possam causar riscos a saúde e segurança dos moradores do prédio vizinho. A lei assim o fez, porque não poderia prever especificamente todas as hipóteses de interferência indesejada, o que seria impossível”** (fls. 293).

Bem por isso que a ordem emanada pelo julgador é respaldada pela prova técnica, elaborada pelo expert nomeado e imparcial (art. 464, do CPC), cujas conclusões, aliás, sequer foram infirmadas pelos apelantes, do que não se desincumbiram (art. 373, II, do CPC).

Desse modo, é certo que não basta invocar a teoria da pré-ocupação, até porque e ao contrário do que defendem os apelantes o autor cuidou de respeitar certa distância entre a cerca divisória das propriedades e a plantação de café (4 metros fls. 227) e muito mais ainda entre a cerca divisória e as construções (20 metros nas áreas de lazer, 21 metros na área da residência, 48 metros na área do barracão do secador e tulha e 48 metros na área do terreiro cimentado para secagem de grãos de café fls. 228).

Contudo, a perícia confirmou que os apelantes não procederam às mesmas cautelas:

'Não havia no local o aceiro, somente uma faixa de aproximadamente 1 metro dentro da área do Sítio Nossa Senhora Aparecida. Na Chácara Paraíso, localizada mais acima da área das instalações há um carreador ou caminho de 4 metros de largura entre a área de plantio de cafeeiros e a cerca divisória; (fls. 227)'

E, nesse sentido, o expert confirmou que a recomendação é a manutenção do aceiro:

'Em áreas de plantio florestal mecanizáveis se preconiza a largura do aceiro, de uma a duas lâminas de trator de esteira ou de 6 a 8 metros entre as árvores e a cerca;' (fls. 228)

Que, no caso dos autos pode ser nos seguintes moldes:

'No presente caso, a distância de 3 metros (ou a largura de 1 lâmina de trator de esteira), visa principalmente aumentar a faixa de proteção contra fogo nas propriedades em questão e

proteção contra quedas de árvores nativas e de cultivo comercial' (fls. 278)

Não há, portanto, ilegalidade alguma na imposição das mesmas cautelas ou “sacrifícios” ao vizinho (aceiro de 3 metros), ainda que este lá já estivesse e ainda não haja confirmação de risco iminente, sendo imprescindível a adoção das medidas a fim de evitar danos maiores com quedas decorrentes de incêndio, como constatado pela perícia.

Se o proprietário ou possuidor, pode, em regra, retirar da coisa que é sua todas as vantagens, conforme lhe for mais conveniente ou agradável, porém, a convivência social não permite que ele aja de tal forma que o exercício de seu direito passe a importar em grande sacrifício ou dano ao seu vizinho³.

Assim, como bem apontado pelos próprios apelantes, a preocupação não autoriza o uso indiscriminado da propriedade, não tem o condão de paralisar toda a propriedade nova, nem sujeita todo aquele que chega depois à conformação integral com todos os atos do anterior.

Ainda que não se ignore a influência da pré-ocupação sobre a necessidade de tolerância do vizinho posterior, não se pode olvidar também que a convivência social cria, por si só, a necessidade de cada um sofrer um pouco. E, no caso dos autos, inexistente ilegalidade em impor aos réus que mantenham a faixa de segurança no equivalente a 3 metros (até inferior àquela de 4 metros mantida pelo autor na faixa de 95 metros acima da área das instalações onde se localiza a plantação de café e os mais de 20 metros mantidos entre a cerca divisória e a mais próxima das construções) e que, segundo a perícia, é suficiente para a segurança de ambas as propriedades na faixa de 131 metros, onde não existe nenhuma faixa de proteção. Bem por isso, aliás, não há que se falar em compensação financeira, uma vez que o “sacrifício” é mútuo.

Reforce-se que o simples fato de a plantação de eucalipto existir muito antes da construção da propriedade vizinha, não elide o direito à segurança que busca fazer valer o autor, mesmo porque não pretende a derrubada da plantação, nem, como bem observado na sentença, inibir a atividade ou modificar o ramo de exploração, “mas apenas limitar esse uso para que não exponha a saúde, a segurança e a propriedade dos vizinhos a riscos”, direito que encontra respaldo legal suficiente na norma do art. 1.277, do diploma civil em vigor. Outrossim, não há que se falar em comportamento contraditório e desleal do autor a ensejar a aplicação da figura conhecida como venire contra factum proprium invocada pelo apelante.

(...)

Nesse sentido, não basta que os apelantes aleguem a existência de comportamento contraditório pelo fato do autor construir sua propriedade ciente da existência da plantação de eucalipto, vindo após insurgir-se contra tal fato.

Para a aplicação da teoria invocada era imprescindível, além da conduta contraditória, a demonstração da quebra de

lealdade e de confiança, bem como que o comportamento em oposição ao anterior fosse injustificado⁵, o que não foi demonstrado a contento pelos réus. Isso porque o fundamento do pedido é justamente a altura que a plantação de eucalipto atingiu ao longo dos anos (fls. 02), fator preponderante do risco de dano e que justifica a imposição da medida de construção do aceiro, não se mostrando desleal nem contrária à boa-fé objetiva a pretensão em fazer garantir o direito à segurança e à saúde dos ocupantes da propriedade vizinha. Enfim, cabia aos réus produzir a prova cabal apta a afastar o direito do autor, ou seja, da completa desnecessidade de construção do aceiro, no que não lograram êxito (art. 373, II, do CPC). (fls. 375-378) (Grifei.)

Como se pode observar do julgado transcrito, ao expressar suas conclusões, se fundamentou em fatos colhidos durante o feito e documentos acostados aos autos.

Dessa forma, alterar o decidido no acórdão impugnado, no que se refere à imposição da obrigação de fazer consistente no estabelecimento de um aceiro entre a plantação de eucalipto do recorrente e a propriedade vizinha do recorrido, exige o reexame de fatos e provas, o que é vedado em recurso especial pela Súmula 7/STJ.

A propósito, cito:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. NOVO EXAME DO AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZATÓRIA POR DANOS MORAIS. PEDIDO DE INSTALAÇÃO DE MEDIDOR DE ENERGIA ELÉTRICA E CONSEQUENTE FORNECIMENTO DO SERVIÇO. ANÁLISE DE AFRONTA A DISPOSITIVO CONSTITUCIONAL. IMPOSSIBILIDADE. FALTA DE PREQUESTIONAMENTO. SÚMULA N. 211 DO STJ. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. INADMISSIBILIDADE. INCIDÊNCIA DA SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO NOS PRÓPRIOS AUTOS DESPROVIDO.

1. Ao Superior Tribunal de Justiça não cabe se manifestar sobre supostas violações de dispositivos constitucionais, sob pena de usurpação da competência do Supremo Tribunal Federal.

2. A simples indicação dos dispositivos legais tidos por violados, sem enfrentamento do tema pelo acórdão recorrido, obsta o conhecimento do recurso especial, por falta de prequestionamento, a teor da Súmula n. 211 do STJ.

3. O recurso especial não comporta exame de questões que impliquem revolvimento do contexto fático-probatório dos autos (Súmula n. 7 do STJ).

4. No caso concreto, o Tribunal de origem analisou a prova dos autos para concluir que o agravante não

apresentou a correspondente autorização ambiental, e tampouco demonstrou que em sua vizinhança há imóveis supridos com energia elétrica fornecida pela agravada.

Alterar tal conclusão é inviável em recurso especial.

5. Agravo interno a que se dá provimento para reconsiderar a decisão da Presidência desta Corte e negar provimento ao agravo nos próprios autos.

(AgInt no AREsp n. 1.715.032/RJ, relator Ministro Antonio Carlos Ferreira, Quarta Turma, julgado em 23/11/2020, DJe de 30/11/2020.) (Grifei)

Registre-se, ainda, que não houve inadequação na aplicação dos arts. 11, 422, 1.277 e 1.278 do Código Civil e 40 do Decreto-Lei n. 3.365/1941.

Em especial, o art. 1.277 do Código Civil é norma que rege o direito de vizinhança, determinando a consecução de medidas que se mostrem necessárias, nos casos concretos, a garantir a segurança, sossego e bom convívio entre as pessoas que possuem propriedades lindeiras, de maneira que **ambas** possam usufruir de seu patrimônio, empregando a devida função social, sendo imprescindível, como bem apontado pelo acórdão recorrido, a realização de "concessões mútuas", inexistente, por isso, dever "ressarcimento".

Ante o exposto, não conheço do recurso especial.

Deixo de majorar os honorários, visto que já foram fixados na origem no patamar máximo de 20% (fl. 295).

É como penso. É como voto.



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

**REsp 2.225.588 / SP
PROCESSO ELETRÔNICO**

Número Registro: 2021/0303467-0

Número de Origem:
10010745620198260180

Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025

Relator

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocuradora-Geral da República

Exma. Sra. MARIA IRANEIDE OLINDA SANTORO FACCHINI

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : ELIANA FLOREZI

RECORRENTE : PAULO CESAR CARNEVALLI

ADVOGADO : ANTONIO JOSE BERNARDES BRESCI - MG092361

RECORRIDO : FLAVIO HAMILTON SALOMAO

ADVOGADOS : FERNANDO FERREIRA CASTELLANI - SP209877

SOC. de ADV. CAMIOTTI E CASTELLANI - SOCIEDADE DE ADVOGADOS

ISABELA CRISTINA DE FARIA - SP393299

MATHEUS LÚCIO PIRES FERNANDES - SP392096

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - DIREITO DE VIZINHANÇA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 11/11/2025 a 17/11/2025, por unanimidade, decidiu não conhecer do recurso, nos termos do voto do Sr. Ministro Relator.

Os Srs. Ministros Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro, Daniela Teixeira e Nancy Andrighi votaram com o Sr. Ministro Relator. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 17 de novembro de 2025