



GT 03 – Desafios do Cumprimento da Função Social da Propriedade e dos
Princípios da Política Urbana frente à (Des)Mercantilização da Cidade

DIREITO DE VIZINHANÇA E ATIVIDADES POTENCIALMENTE POLUIDORAS: O CASO DO POLO PETROQUÍMICO DO ABC

Luísa Martins de Arruda Câmara¹

1 INTRODUÇÃO

As questões submetidas ao XII Congresso Brasileiro de Direito Urbanístico são fruto de pesquisa de dissertação de mestrado desenvolvida na área de concentração Direito Civil, na Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo.

A dissertação teve como tema o conflito que se desenvolve entre as pessoas que vivem próximas a áreas possivelmente poluidoras, os interesses das indústrias que desenvolvem essas atividades e o tempo necessário para que a ciência e o direito lhes ofereçam alguma resposta. Esse conflito foi estudado, nesta pesquisa, a partir do direito de vizinhança.

Não se ignora a importância de instrumentos situados fora da esfera civilista para a regulação de atividades potencialmente poluentes; o que se buscou é justamente compreender como o direito de vizinhança pode se somar aos instrumentos que já são comuns aos casos de atividades potencialmente poluidoras, contribuindo para a solução do conflito que se instala mesmo diante de uma situação de aparente licitude e cumprimento de exigências administrativas.

Dentro desse recorte teórico, o trabalho busca responder à seguinte pergunta de pesquisa: *Como o direito de vizinhança pode ajudar a compatibilizar o exercício de atividades potencialmente poluidoras com os direitos das comunidades vizinhas dessas atividades?*

¹ Mestre em Direito Civil pela Faculdade de Direito da USP. Pesquisadora na FGV Direito SP. e-mail: lumcamara@gmail.com.



A adoção do direito de vizinhança como marco teórico se justifica na medida em que o Código Civil de 2002, em seu artigo 1.277, optou por tutelar o direito dos vizinhos em relação a três bens jurídicos de grande relevância para situações de incerteza científica sobre os efeitos da poluição industrial: a saúde; a segurança; e o sossego.

Para responder à pergunta de pesquisa, foram traçadas duas etapas metodológicas principais: a primeira etapa consistiu em um estudo de caso, tendo por objetivo mapear quais medidas de prevenção e precaução são normalmente aplicadas em uma situação de conflito entre uma atividade potencialmente poluidora e a comunidade que vive em seu entorno, de modo a entender se a contribuição do direito de vizinhança é, de fato, relevante. O estudo de caso escolhido foi o Polo Petroquímico do ABC, também conhecido como Polo Petroquímico de Capuava. A segunda etapa da metodologia consistiu em uma análise das medidas e parâmetros que o direito de vizinhança brasileiro oferece, tendo como referencial teórico principal Santiago Dantas. Nesta etapa também foram analisadas 110 decisões do STJ, STF e TJSP em casos de conflitos de vizinhança.

2 APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

Estudo de Caso: Polo Petroquímico de Capuava

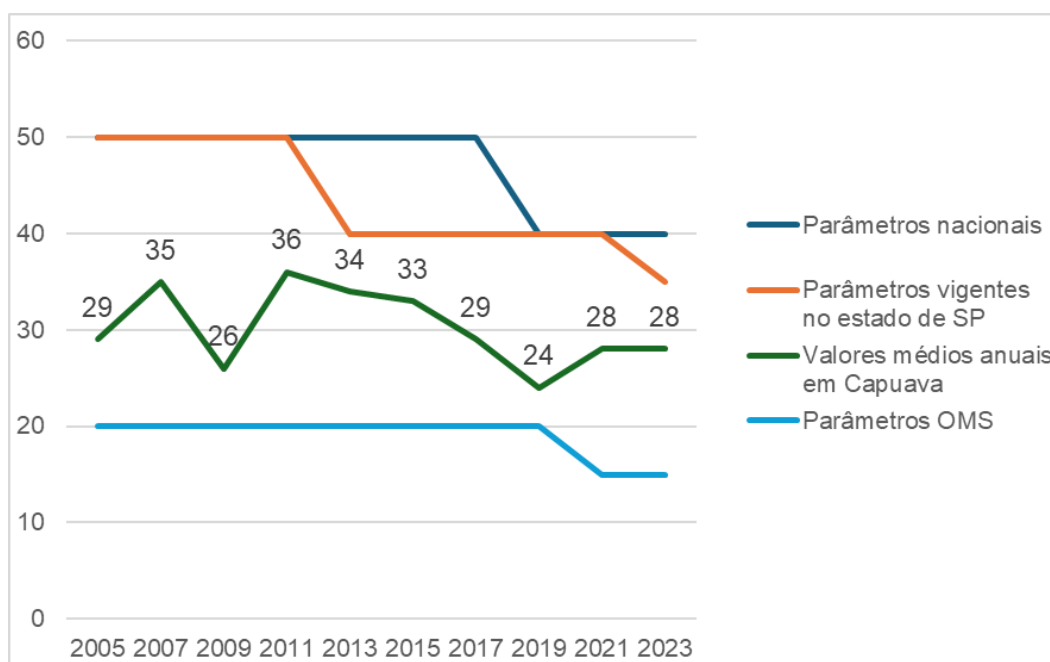
Instalado em 1972, o Polo Petroquímico do ABC, também conhecido como Polo Petroquímico de Capuava, é formado por cerca de 14 empresas voltadas à produção de diversos insumos da indústria petroquímica. Desde 2002 podem ser identificadas denúncias e investigações sobre a existência de altos índices de doenças relacionados à tireoide, em especial a Tireoidite de Hashimoto, na população do seu entorno. Os moradores da região também reclamam de outros incômodos, como ardor nos olhos, doenças respiratórias e na pele, odores e ruídos desagradáveis.

Dentre os dados analisados durante este estudo, se destaca a análise de instrumentos como o licenciamento ambiental, Planos Diretores dos municípios sobre a influência do Polo (São Paulo, Mauá e Santo André), Estudo de Impacto de Vizinhança e medidas de monitoramento do qualidade do ar, solo e água; bem como aplicação de multas ambientais por parte da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB). Essa análise permite identificar as potencialidades e limitações desses instrumentos em um cenário de disputa entre indústrias e comunidades.



Dentre as limitações identificadas, está a constatação de que o monitoramento das agências ambientais muitas vezes está lastreado em regulamentações que não necessariamente consideram todas as substâncias perigosas à saúde humana; e, quanto às substâncias reguladas, nem sempre os níveis fixados na normativa são recomendáveis quando considerada a saúde da população. A título exemplificativo, vide o gráfico abaixo:

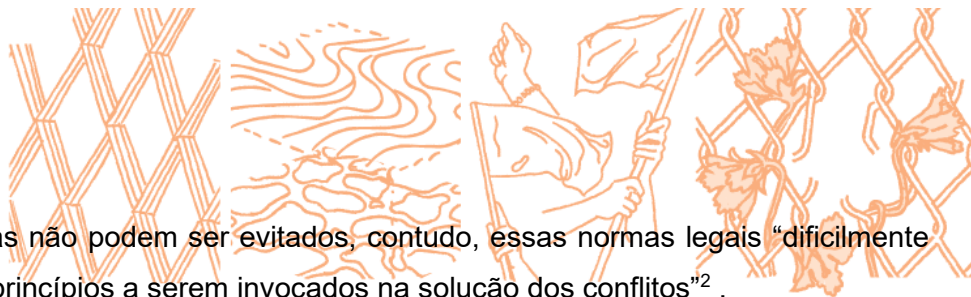
Gráfico 1 – Comparação entre parâmetros e médias anuais de MP₁₀ na estação Santo André-Capuava, entre 2005 e 2023 (µg/m³)



Fonte: elaboração própria, 2025.

Medidas e Parâmetros do direito de vizinhança

Dantas, referencial teórico principal para a dissertação e autor que inspirou o Código Civil de 2002 no que diz respeito ao direito de vizinhança, entende que as leis e regulamentos administrativos nacionais interferem de forma preventiva no problema da vizinhança industrial, criando normas técnicas voltadas a diminuir os incômodos causados pela indústria.



Quando os problemas não podem ser evitados, contudo, essas normas legais “dificilmente resultam direitos ou princípios a serem invocados na solução dos conflitos”².

É daí que decorre a importância de discutir o direito de vizinhança como ferramenta para garantir a função social da propriedade. É esse ramo do direito privado que visa a composição do conflito de vizinhança, possibilitando aos vizinhos que façam cessar o uso anormal da propriedade, caracterizado pela interferência prejudicial e intolerável na sua saúde, segurança ou sossego. Quando se trata de um exemplo como o da poluição industrial, fica evidente a conexão entre o uso anormal da propriedade e o desrespeito à função social da propriedade.

Dentre os achados da pesquisa teórica e jurisprudencial, vale mencionar que não é necessária contiguidade entre os vizinhos para a aplicação do direito de vizinhança; a distância que a imissão responsável pelo incômodo prejudicial percorre é o limite do que será considerado aplicável³⁻⁴⁻⁵. Tampouco é necessário que os vizinhos em conflito sejam proprietários dos imóveis, sendo suficiente a posse. Por fim, verificou-se que a existência do interesse público como exceção à regra do artigo 1.277 não pode ser entendida como uma carta branca para justificar qualquer atuação industrial, devendo ser levado em consideração também o interesse público na preservação do meio ambiente. A pesquisa permitiu uma compreensão mais aprofundada do que se pode entender por interferência prejudicial à saúde, sossego e segurança do vizinho; bem como das medidas que são cabíveis quando essas interferência for reconhecida pelo juízo.

² DANTAS, San Tiago. Conflito de vizinhança e sua composição. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1972, p. 4y

³ CARVALHO, Mônica Rodrigues Dias de. “Relações Jurídicas de Vizinhança: considerações propositivas”. 2019. 121 fl. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019, p. 38.

⁴ Conforme reiterado em SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação nº 0142661-47.2010.8.26.0100. Rel. Paulo Ayrosa, 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. Comarca de São Paulo. Data do Julgamento: 18/11/2014.

⁵ SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. Apelação nº 0142661-47.2010.8.26.0100. Rel. Paulo Ayrosa, 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. Comarca de São Paulo. Data do Julgamento: 18/11/2014, pp. 6-8.



3. CONSIDERAÇÕES FINAIS

O trabalho se conecta ao GT 03 - “Desafios do Cumprimento da Função Social da Propriedade e dos Princípios da Política Urbana frente à (Des)Mercantilização da Cidade” na medida em que analisa o direito de vizinhança como um caminho possível para recuperar a função social da propriedade, fortalecendo a luta por justiça socioterritorial em um cenário de conflito entre indústria e comunidade.

Entre outros resultados, a pesquisa concluiu que o direito de vizinhança se mostra como uma via que pode fundamentar a adoção de medidas de precaução mesmo em cenários de incerteza científica, possibilitando assim a concretização do princípio da prevenção. Além disso, o direito de vizinhança possibilita que medidas sejam adotadas para fazer cessar ruídos, odores e outros incômodos causados pela atividade industrial, mesmo em situações de licitude e autorização administrativa para o exercício da atividade potencialmente poluidora.

Por fim, o direito de vizinhança pode oferecer uma via para a reparação dos danos reflexos causados pelas atividades potencialmente poluidoras à segurança, sossego e saúde das comunidades que vivem no entorno de grandes empreendimentos poluidores.

REFERÊNCIAS

CARVALHO, Mônica Rodrigues Dias de. **Relações Jurídicas de Vizinhança: considerações propositivas**. 2019. 121 fl. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2019.

DANTAS, San Tiago. **Conflito de vizinhança e sua composição**. 2ª ed. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1972. Disponível em: https://santiagodantas.com.br/wp-content/uploads/o_conflito_de_vizinhanca_e_sua_composicao.pdf. Acesso em: 15 jan. 2024.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça de São Paulo. **Apelação nº 0142661-47.2010.8.26.0100**. Rel. Paulo Ayrosa, 31ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo. Comarca de São Paulo. Data do Julgamento: 18/11/2014, pp. 6-8.