

## ACÇÃO DEMOLITÓRIA - CONSTRUÇÃO IRREGULAR - ART. 1.302 DO CÓDIGO CIVIL

**Ementa: Ação demolitória - Construção de vizinho - Art. 1.302 do Código Civil - Irregularidade no imóvel do autor - Improcedência do pedido inicial**

**- Ainda que não possa o proprietário de imóvel pedir a demolição de obra vizinha em desacordo com a lei, após o prazo de ano e dia do término da construção, tem ele a faculdade de levantar sua casa ou muro, mesmo que vede a claridade de janela irregular situada no imóvel contíguo.**

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0625.06.050513-2/001 - Comarca de São João Del-Rei - Apelantes: Sebastião Pedro de Ávila Carvalho e sua mulher - Apelado: Onésimo José de Souza - Relator: Des. ALVIMAR DE ÁVILA

### Acórdão

Vistos etc., acorda, em Turma, a 12ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, incorporando neste o relatório de fls., na conformidade da ata dos julgamentos e das notas taquigráficas, à unanimidade de votos, EM NEGAR PROVIMENTO

Belo Horizonte, 31 de janeiro de 2007.  
- *Alvimar de Ávila* - Relator.

### Notas taquigráficas

O Sr. Des. *Alvimar de Ávila* - Trata-se de recurso de apelação, interposto por Sebastião Pedro de Ávila Carvalho e Juliana Raimunda de Souza Carvalho, nos autos da ação demolitória, movida em face de Onésimo José de Souza, contra decisão que julgou improcedente o pedido inicial (f. 121/125).

Os apelantes alegam que as janelas foram construídas há mais de 06 (seis) anos; que, quando o sogro do recorrente vendeu o terreno para o antecessor do recorrido, houve concordância expressa com a situação das janelas; que, quando o recorrido adquiriu o terreno, as janelas já estavam construídas; que a construção feita pelo apelado impede a claridade e a ventilação no imóvel dos apelantes (f. 127/129).

O apelado apresenta contra-razões, às f. 133/134, pugnando pela manutenção da sentença.

Conhece-se do recurso por estarem presentes os pressupostos de sua admissibilidade.

Pretendem os autores, ora apelantes, por meio da presente ação, a demolição das paredes construídas pelo réu/apelado, que estão prejudicando a ventilação e a iluminação de seu imóvel.

A perícia realizada constatou que

... o imóvel do Autor tem duas janelas abertas para o terreno do requerido a menos de 1,50m metros (*sic*) da divisa (janelas abertas na parede construída sobre a divisa dos terrenos).

O Requerido, ao construir o segundo pavimento de seu imóvel, tampouco uma das janelas da casa do Autor, impedindo a entrada de luz e ventilação na sala da casa do Requerente.

Não negam os apelantes que a construção do seu imóvel não está de acordo com a lei; entretanto argumentam que o antigo proprietário do terreno vizinho consentiu com a construção de janelas, a menos de 1,50m de distância entre os imóveis, além de já residirem há mais de 6 (seis) anos no local.

Razão não assiste aos apelantes. Aplica-se ao presente feito o art. 1.302 do CC/2002 (arts. 573 e 576 do CC/1916).

Pontes de Miranda ensina que:

(...) Se foi aberta janela a menos de metro e meio no terreno de B, e A não renunciou a obra,

nem exerceu a pretensão ao desfazimento (= obstrução) no prazo do art. 576, perdeu a pretensão contra tal janela, porém não se lhe criou dever de não construir no seu terreno com distância menor do que metro e meio (*Tratado de direito privado*. 1955, tomo 13, p. 399).

Ora, ainda que não possa o vizinho, no caso o apelado, pedir a demolição da obra dos autores, em desacordo com a lei, tem ele a faculdade de levantar sua casa ou muro, ainda que a construção vede a claridade de janela situada em imóvel contíguo, sendo essa a hipótese dos autos, em que as janelas do imóvel dos apelantes devassavam o imóvel do apelado.

Nesse sentido proclama a jurisprudência do colendo STJ; se não, vejamos:

Direitos de vizinhança. Arts. 573, § 2º, e 576 do Código Civil.

- Vencido o prazo de ano e dia estipulado no art. 576 do Código Civil, o confinante prejudicado não pode exigir que se desfaça a janela, sacada, terraço ou goteira, mas não fica impedido de construir no seu terreno com distância menor do que metro e meio, ainda que a construção prejudique ou vede a claridade do prédio vizinho.

- Ausência de servidão.

- Recurso não conhecido (REsp 34.864/SP - Recurso Especial 1993/0012712-8 - 4ª Turma - Rel. Min. Antônio Torreão Braz - j. em 13.09.1993, v. u. - DJ de 04.10.1993, p. 20.557 - LexSTJ 54/302 - RDC 75/158).

Aliás, consta, no corpo do acórdão supracitado, a seguinte conclusão:

Hoje a orientação predominante, senão unânime, é esta: vencido o prazo de ano e dia estipulado no art. 576 do Código Civil, o confinante prejudicado não pode exigir que se des-

faça a janela, sacada, terraço ou goteira, mas não fica impedido de construir no seu terreno com distância menor do que metro e meio, ainda que a construção prejudique ou vede a claridade no prédio vizinho, a teor da regra do art. 573, § 2º, do mesmo diploma legal.

Nelson Nery Júnior e Rosa Maria de Andrade Nery, nos comentários ao art. 1.302 do CC, trazem jurisprudência bastante oportuna:

Janela construída há mais de ano e dia. Demolitória. Inadmissibilidade. Construção de muro junto à divisa. Embora o CC 1.302 impeça o proprietário que anuir em janela sobre seu prédio após lapso de ano e dia da conclusão da obra de exigir a demolição, nada impede que ele levante construção no seu terreno, ainda que junto à divisa, com prejuízo para as janelas do prédio contíguo (*JTACivSP 175/426*). (*Código Civil comentado e legislação extravagante*. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005, p. 675).

Assim, restando sobejamente demonstrada a irregularidade da obra dos autores, não há que se falar em demolição das paredes construídas pelo réu em seu terreno.

Pelo exposto, nega-se provimento ao recurso, mantendo-se a r. sentença por seus próprios e jurídicos fundamentos.

Custas recursais, pelos apelantes, suspensa a exigibilidade nos termos do art. 12 da Lei nº 1.060/50.

Votaram de acordo com o Relator os Desembargadores *Saldanha da Fonseca* e *Domingos Coelho*.

**Súmula** - NEGARAM PROVIMENTO.

-:-:-