



Construir janela a 1,5 m do vizinho é ilegal, e lei não abre exceção

Construir uma janela a menos de um 1,5 m da divisa com o terreno vizinho é, por si só, ilegal, não sendo necessário que a pessoa lesada prove o prejuízo. Esse é o entendimento da 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça em julgamento sobre a regra do artigo 1.301 do Código Civil, que regula o tema. Para os ministros, o legislador foi claro no texto e não abriu espaço para outra interpretação.

O relator do recurso no STJ, ministro Villas Bôas Cueva, afirmou que a construção de janelas em desacordo com a lei é suficiente para configurar a ofensa, não sendo necessário a aferição de elementos subjetivos para provar que o vizinho sofreu prejuízo.

No caso analisado, o proprietário de um imóvel construiu um pavimento superior em sua residência, com janelas a menos de 1,5 m da divisa do terreno vizinho.

A sentença determinou a demolição do pavimento em desacordo com a lei local, que previa construções de apenas um andar na região. O Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento ao apelo do réu e julgou improcedente o pedido de demolição.

O TJ-SP justificou que a edificação teve todos os alvarás necessários e que não houve prejuízo para o vizinho com a construção das janelas, já que a visão era distorcida, e a invasão de privacidade não foi comprovada.

Para o ministro Villas Bôas Cueva, é importante lembrar que a proibição contida no Código Civil não se restringe à visão, já que a norma caracteriza a presunção de devassamento da privacidade do vizinho.

Evitar conflitos

“Logo, as regras e proibições insertas no capítulo relativo ao direito de construir possuem natureza objetiva e cogente, traduzindo verdadeira presunção de devassamento, que não se limita à visão, englobando outras espécies de invasão (auditiva, olfativa e principalmente física, pois também buscam impedir que objetos caiam ou sejam arremessados de uma propriedade a outra), de modo a evitar conflito entre os vizinhos”, afirmou.

O recurso foi parcialmente acolhido, pois os ministros rejeitaram o pedido de demolição de todo o pavimento. Em parte, a decisão do TJ-SP que rejeitou a demolição foi embasada em lei local, e nesse ponto, segundo o relator, não cabe ao STJ reanalisar a questão.

Com a decisão, o réu terá o prazo de 60 dias para fechar as janelas construídas, sob pena de multa diária. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Date Created

27/10/2016