

PETIÇÃO (MOD) CIVIL E PROC CIVIL

RESCISÃO DE CONTR COMPRA E VENDA

Julgado em

13/05/1976

ABERTURA A MENOS DE METRO E MEIO — PRECLUSÃO - SE IMPEDE A CONSTRUÇÃO PELO VIZINHO DE PAREDE QUE VEDE A CLARIDADE

RESUMO

- Não pode subsistir, "data venia", a sentença de primeiro grau. - É incontroverso que não existe servidão titulada. - Os autores alegam que, não tendo a ré exigido que as janelas fossem desfeitas, no prazo de ano e dia do art. 576 do CC, a decadência estaria consumada, operando-se uma servidão em favor do prédio vizinho. - A questão é objeto de antiga controvérsia entre os intérpretes do nosso Código. - No entanto, a posição que mais se harmoniza com o espírito e com o texto da lei é a adotada por PONTES DE MIRANDA, para quem, "passado o lapso de ano e dia, preclui a pretensão ao desfazimento, que pode ser a pretensão à demolição. O conteúdo do direito de propriedade sofreu limitação. Não nasce, com isso, servidão. (... "omissis"). 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 no prazo do art. 576, perdeu A 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", 1956, tomo 13/398-399, § 1.547). - Nesse sentido também é o acórdão desta mesma 5ª Câmara Civil publicado na "Revista de Jurisprudência do TJSP" VI / 50. "Vencido o prazo acima, que é preclusivo, nem por isso nasce, para o proprietário onerado, o dever de servidão, não sendo obrigado a observar em seu terreno, ao construir, uma distância, das divisas, superior a 1,50m" - Esse entendimento é o que melhor coaduna com o texto do art. 573, cujo "caput" proíbe a abertura de janelas a menos de metro e meio da divisa, e cujo § 1º permite a abertura de simples vãos, frestas ou seteiras, ainda que não observada aquela distância. Ora, se as simples aberturas para luz, que são permitidas, não prescrevem contra o vizinho (§2º do art. 573), com maior razão não deverá ocorrer o usucapião de servidão, no prazo de ano e meio, quando se trata de abertura de janela, que é proibida. De outro lado, o curto prazo de ano e meio pra usucapião de servidão estaria em desacordo com o sistema do Código que, para esse efeito, estabelece prazos bem maiores (art. 689). - Em resumo, vencido o prazo do art. 576 do CC, a ré não poderá exigir que os autores desfaçam as janelas. Mas não está impedida de construir junto à divisa, nos termos do § 2º do art. 573, ainda que a construção vede a claridade do prédio vizinho. - A ação, portanto, é julgada improcedente, invertidos os ônus da sucumbência. Julgado em 14-05-1976 Revista dos Tribunais. Dezembro, 1977 - Vol. 506 - Pág. 71 EMENTÁRIO FORENSE. AGOSTO, 1978. ANO XXX. Nº 357 O art. 35 do Decreto-Lei nº 7.661, de 1945, que estabelece a prisão administrativa, foi revogado pelos incisos LXI e LXVII do art. 5º da Constituição Federal de 1988. Precedentes: HC 19308 SP 2001/0164289-9 DECISÃO: 19/03/2002 DJ DATA: 15/04/2002 PG: 215 RSTJ VOL.: 154 PG: 230 HC 22779 PR 2002/0066839-6 DECISÃO: 08/11/2002 DJ DATA: 16/12/2002 PG: 307 HC 19745 PR 2001/0191401-0 DECISÃO: 05/03/2002 DJ DATA: 29/04/2002 PG: 245 HC 26184 RJ 2002/0176426-9 DECISÃO: 11/02/2003 DJ DATA: 31/03/2003 PG: 225 HC 21316 SP 2002/0033035-2 DECISÃO: 11/02/2003 DJ DATA: 31/03/2003 PG: 225 HC 26196 SP 2002/0176494-1 DECISÃO: 25/03/2003 DJ DATA: 14/04/2003 PG: 224 Data da Decisão: 10-12-2003 DJ de 17-12-2003, pag. 210 EMENTÁRIO FORENSE. Dezembro, 2003. Ano LV. Nº 661

EMENTA

Vencido o prazo do artigo 576 do Código Civil, o vizinho não pode exigir o desfazimento de janela distante meio metro da divisa, ainda que a construção vede a claridade do prédio confrontante.

NOTA DA REDAÇÃO

